عبد الرزاق السنهوري

الوسيط
في شرح القانون المدني الجديد

العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء
الإيجار والعارية
المجلد السادس
قسم ثاني

دار النهضة العربية
القاهرة

الوسيط
في شرح القانون المدني

العقود الواردة على الانتفاع بالشيء

الإيجار
والعارية

الجزء السادس

المجلد الثاني

الباب الثانى

بعض أنواع الايجار

الفصل الأول

إيجار الأماكن (*)

تمهيد

§ ١ – التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٦٦ – *عجالة تاريخية فى التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن :* عمد المشرع المصرى ، كسائر المشرعين فى بلاد العالم ، إلى مواجهة أزمة أماكن السكنى وغيرها من الأماكن ، بتشريعات استثنائية موقتة ، خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإيجار ، وهى القواعد التى أوردناها فيما تقدم . ودعا إلى ذلك حربان عالميتان لم يشهد تاريخ الإنسانية لهما نظيراً ، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى

(*) ملاحظة : رجعنا فى أحكام القضاء المتعلقة بإيجار الأماكن إلى ما نشر منها فى المجموعات المعروفة ، كمجلة المحاماة والمجموعة الرسمية ومجلة القضاء المختلط . ولكن لما كان كثير من الأحكام لم ينشر فى هذه المجموعات ، فقد رجعنا فى هذه الأحكام إلى مؤلفات تخصصت فى هذا الموضوع ، وعلى رأسها كتاب الأستاذ سليمان مرقس فى شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة ، وكتاب قضاء الإيجارات للأستاذ عصام الدين حواش ، وكتاب المرجع فى قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوى . ثم رجعنا فى الأحكام التى صدرت بعد ظهور هذه المؤلفات إلى دفاتر قيد ملخصات الأحكام (دفاتر الكوبيا) بفضل المعاونة التى تكرمت بها محكمة مصر الكلية ، وقام مشكوراً بتلخيص هذه الأحكام الأستاذ عبد الباسط جميعى .

ولم يفصل الأولى عن الثانية أكثر من عشرين عاماً . فركدت حركة البناء طوال ما يقرب من نصف قرن ، باستثناء فترات من النشاط متقطعة . فمنذ بدأت الحرب الأولى فى سنة ١٩١٤ ، نضبت المواد الأولية للبناء ، وزاد عدد سكان المدن المصرية ، الزيادة الطبيعية وفوقها من نزح من القرى إلى المدن بسبب نشاط الصناعة ، فشحت المساكن وارتفعت أجورها ارتفاعاً فاحشاً .

وقد تدخل المشرع المصرى أول ما تدخل فى أعقاب الحرب العالمية الأولى ، فأصدر قانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ قيد به أجور المساكن ، ثم أصدر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ قيد به أجور الأماكن كلها ، ثم أصدر قوانين متعاقبة يمد بها العمل بهذا القانون الأخير — قانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ ، فقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ، فقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤ — إلى أن انتهى العمل به فى أول يوليه سنة ١٩٢٥ . وقد نظم الرجوع إلى أحكام القانون العام مرسوم بقانون صدر فى ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥ [1] .

---

(١) جاء فى كتاب الإيجار للمؤلف بيان لهذه التشريعات على الوجه الآتى :

« أما فى مصر فقد صدر أولا قانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ لتقييد أجور المساكن . وقد جاء فى ديباجة هذا القانون ما يأتى : (بما أن الحرب قد جعلت تشييد المساكن فى البلاد المصرية فى حيز المتعذر منذ سنوات كثيرة ، نظراً لارتفاع أثمان المواد ولصعوبة الحصول عليها ، وبما أنه كان من نتائج الاحتكار الفعلى الذى نشأ عن هذه الحالة أن ارتفعت أجور المساكن فى بعض الأحوال ارتفاعاً فاحشاً ، وبما أن المصلحة العامة تقضى بالتعجيل فى تقييد هذا الارتفاع تقييداً مؤقتاً إلى أن تتيسر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب) . ثم صدر بعد ذلك قانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ لتقييد الأجر بالنسبة للمساكن ولغيرها من الأمكنة ، وجاء فى ديباجة هذا القانون ما يأتى : (بعد الاطلاع على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ الخاص بتقييد أجر المساكن ، وبما أن المصلحة العامة تقضى بالتعجيل فى اتخاذ تحوطات بالنسبة للأمكنة المستعملة لأى غرض آخر غير السكنى كالتحوطات التى نص عليها فى القانون المذكور آنفاً بالنسبة للمساكن ، وبما أنه من المفيد فى الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠) . وقد جعل هذا القانون يسرى على الأجانب بفضل إعلان القائد العام لجيوش جلالة ملك الإنجليز بمصر القاضى أن يكون لأحكام القانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ فيما يختص بجميع سكان القطر المصرى ، مهما كانت جنسيتهم ، نفس القوة والنتائج التى للإعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية . وجاء فى المادة الأولى من القانون المذكور أنه اعتباراً من ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ لا تزيد أجر المساكن غير المفروشة عن الأجر المعينة فى عقود الإيجار السارية فى أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافاً إليها ٥٠٪ . وجاء فى المادة الثالثة أنه فى جميع الأحوال التى تكون قد دفعت فيها من تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ أجرة بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسموح به ، يكون للمستأجر الحق فى أن يقاضى المؤجر لمطالبته برد الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحقت أو تستحق عليه ، —

وكف المشرع المصرى عن التدخل إلى أن نشبت الحرب العالمية الثانية ، وأعلنت الأحكام العرفية . فصدر أمر عسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، ثم استبدل به الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ . وأدخلت على هذا الأمر تعديلات عدة ، إلى أن استبدل به الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥ . وتهدف هذه الأوامر العسكرية المتعاقبة إلى أمرين: (١) منع زيادة أجور الأماكن إلا فى حدود ضيقة عينتها هذه الأوامر (٢) امتداد عقود الإيجار بعد انقضاء مدتها ، بحكم القانون ، فلا يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العين ، بل يبقى المستأجر بنفس الأجرة والشروط متى أراد ذلك .

وعندما ألغيت الأحكام العرفية ، استمر العمل بالأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (المعدل بالأمر العسكرى رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥) ، لمدة سنة تنتهى فى ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ . وعرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لإقراره ، فأبديت عليه بعض الملاحظات عند عرضه على لجنتى العدل والداخلية بمجلس الشيوخ . ورأت الحكومة ، وقد أوشكت مدة نفاذه على الانتهاء ، أن تعيد النظر فى أحكامه مستهدية بالملاحظات التى أبديت وبتقارير المحاكم وبالشكاوى التى تقدمت من الملاك والمستأجرين ، وانتهت إلى إصدار المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فى ٢ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، أى قبل ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ميعاد انتهاء العمل بالمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ .

وعرض المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على البرلمان لاقراره ، فمالت اللجنة التشريعية لمجلس النواب إلى تقرير عدم دستوريته . ولكنها لم تصدر قراراً

= حتى لو كان قد دفع باختياره . وجاء فى المادة الخامسة والثلاثين أنه لا يسرى مفعول هذا القانون إلا لغاية ٣٠ يونيه سنة ١٩٢٢ » .

« هذا وقد جدد العمل بهذا القانون من سنة إلى سنة ، بقوانين نمرة ٢٦ سنة ١٩٢٢ ونمرة ١٦ سنة ١٩٢٣ ونمرة ٢ سنة ١٩٢٤ ، ولم يجدد بعد ذلك . فانتهى العمل به فى أول يوليه سنة ١٩٢٥ . وصدر قانون فى ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥ يعطى المحكمة الحق فى إعطاء مهلة للمستأجر ، إذا طلب المؤجر الإخلاء ، بعد أن انتهى العمل بقانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ . وقد جاء فى المادة الرابعة من قانون ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥ أن العمل يستمر بهذا القانون الأخير حتى ٣٠ يونيه سنة ١٩٢٦ » .

(الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٨ ص ١٨١ – ص ١٨٣) .

بذلك خشية أن يسقط المرسوم بقانون فترجع العلاقة ما بين الملاك والمستأجرين خاضعة لأحكام القانون العام ، فيضار المستأجرون من جراء ذلك . فقدم أحد النواب اقتراحاً بقانون يقترب كثيراً فى أحكامه من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وأقره البرلمان بعد تعديلات يسيرة ، وصدر به ، فى ١٤ يوليه سنة ١٩٤٧ ، القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو المعروف بقانون إيجار الأماكن . ولم تحدد مدة لنفاذ هذا القانون ، بل ترك الأمر للحكومة تتقدم بمشروع قانون لابطال العمل به حين ترجع الأمور إلى حالتها العادية . ونص القانون فى المادة ١٧ منه على أن « يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة١٩٤٦ نافذاً حتى صدور هذا القانون (قانون إيجار الأماكن) والعمل به » . فاتصلت بذلك حلقات التشريع حلقة بعد حلقة ، حتى انتهت إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو القانون الذى لايزال معمولا به إلى اليوم فى إيجار الأماكن دستوراً ينظم العلاقات ما بين المؤجرين والمستأجرين .

٥٦٧ — العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين المدنى الجديد : ولما أصبح التقنين المدنى الجديد نافذا فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ذهب رأى إلى أن هذا التقنين قد نسخ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ نظم عقد الايجار تنظيما جديد شاملا ، فألغى بذلك أحكام عقد الايجار التى قررها التقنين المدنى القديم وما تبع هذه الأحكام من استثناءات تضمنها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وذلك طبقاً للمادة الثانية من التقنين الجديد وهى تنص على أنه « لايجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق ... ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع (القديم) »[1] . ولكن الأعمال التحضيرية للتقنين المدنى الجديد صريحة فى أن المشرع قصد ، فى الوقت الذى تلغى فيه أحكام التقنين المدنى القديم ، استبقاء القوانين الخاصة التى جاءت بأحكام مكملة أو أحكام استثنائية ، فهذه القوانين الخاصة لاتعتبر جزءاً

---

(١) وقد اقتصر أصحاب هذا الرأى على نشره فى الصحف (انظر محمد عبد العزيز يوسف فهمى فى عدد الأهرام الصادر فى ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٩ — محمود زكى سالم فى عددى الأهرام الصادرين فى ٢٣ و ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩) .

من التقنين المدنى القديم ولا تابعة له حتى تسقط بسقوطه : فقد كان مشروع المادة الأولى من قانون إصدار التقنين المدنى الجديد تنص على ما يأتى : « يلغى القانون المدنى المعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدنى المعمول به أمام المحاكم المختلطة ، ويستعاض عنهما بالقانون المدنى المرافق لهذا القانون . وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون » . فاقترح فى لجنة مجلس الشيوخ أن تضاف العبارة الآتية : « يستمر العمل بالقوانين الخاصة المعمول بها الآن والتى وضعت معدلة أو مكملة لبعض أحكام هذين القانونين » . وقيل فى توجيه هذا الاقتراح « إن الفقرة الثانية من هذه المادة — ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون — تتنافى مع القوانين الخاصة المكملة لأحكام القانون المدنى كقانون تجزئة الضمان رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ وقانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين » . وقال صاحب الاقتراح إنه إذا لم يؤخذ باقتراحه ، فيجب حذف الفقرة الثانية من هذه المادة . وقد قررت اللجنة فعلا حذف الفقرة الثانية ، حتى تظل القوانين الخاصة قائمة ومعمولا بها [1] ، ووافق البرلمان على هذا التعديل ، وصدر قانون الاصدار محذوفا منه هذه الفقرة .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ — ص ١٧٠ — وجاء فى تقرير لجنة مجلس الشيوخ : « رؤى حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون — وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح ، لأن ثمة تشريعات خاصة كالقوانين المقررة لاستثناءات من قواعد القانون المدنى ، ومن أمثلتها قانون تجزئة الضمان وهو القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ بمنح تيسير للوفاء بالديون العقارية المفترضة ، وقانون تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . وقد خيف أن يكون فى عموم عبارة الفقرة التى تقرر حذفها مدخل للشك فى بقاء مثل هذه التشريعات . وعلى ذلك تبقى الفقرة الأولى من هذه المادة مطلقة النص فى إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدنى القائم فى خارج حدود النطاق الذى قصد من وراء حذف الفقرة المتقدم ذكرها إلى ابقائه بمعزل عن متناول الإلغاء » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٧٠) .

وكان قد اقترح قبل ذلك ، فى الجلسة الثالثة والستين من جلسات لجنة مجلس الشيوخ ، حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى من مشروع قانون الإصدار المشار إليها فيما تقدم ، لأن المراد أن يحل التقنين الجديد محل التقنين القديم على أن يبقى مكملا بالقوانين الخاصة . فوافقته اللجنة على حذف هذه الفقرة ، « على أن يكون معلوماً أن المقصود بهذا الحذف هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من القانون المدنى منشئه أوضاعاً دائمة أو موقوتة ، حتى لا ينصرف النص فى عمومه إلى إلغاء هذه الأوضاع ، الأمر الذى لا يدخل فى قصد المشرع » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ — ص ١٦٩) .

فالثابت إذن من كل ما تقدم أن المشرع لم يقصد بإصدار التقنين المدنى الجديد إلغاء قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . ومن أجل ذلك حذفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الاصدار ، التى كانت تثير الشك فى أن المشرع قصد هذا الإلغاء . فأصبح من المحقق أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قانون قائم بعد صدور التقنين المدنى الجديد[1] ، ولا يزال كما قدمنا معمولا به حتى اليوم .

٥٦٨ — التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : وقد صدرت بعد ذلك تشريعات عدلت من أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأدمج أكثرها فى هذا القانون ؛ نذكرها بترتيب صدورها فيما يلى :

١ — قانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، بشأن الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية ، لاستثنائها من الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء.

٢ — قانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ بشأن العقوبة الجنائية التى توقع على المؤجر لمخالفة بعض أحكام القانون .

٣ — قانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن تخفيض أجور الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥ ٪ .

٤ — قانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ بشأن المستأجر للوقف إذا تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن .

---

(١) انظر فى هذا المعنى محكمة مصر الكلية ٣ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٠ ص ٧٩١ — وقد جاء فى هذا الحكم : « إن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ليس قانوناً ملحقاً بالقانون المدنى الذى ألغى ولا معدلا لنصوصه ومواده ، حتى يقال إنه قد ألغى بإلغاء القانون المدنى الذى يتبعه وجوداً وعدماً . إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة حدد لها أحكاما خاصة — اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن — استثناء من نصوص القانون المدنى التى بقيت على حالها ولم تلغ نهائياً ، بل ظلت قائمة تحكم العلاقات بين المستأجرين والملاك فيما عدا مانص عليه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣ — وانظر سليمان مرقس فى قانون ايجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٩ فقرة ٤ —

قانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها .

٦ — قانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن وجوب موافقة اللجنة المشار إليها فى قانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ لامكان إخلاء المكان بسبب هدمه وإعادة بنائه .

٧ — قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بشأن تخفيض أجور المساكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ .

٨ — قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تخفيض أجور الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ بنسبة ٢٠ ٪

٩ — قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بشأن الاعفاء من الضريبة على بعض العقارات المبنية وتخفيض أجور هذه العقارات بمقدار هذا الاعفاء .

١٠ — قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد أجور الأماكن التى أنشئت منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمبانى .

٥٦٩ — طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية : وأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له هى كلها أحكام مؤقتة ، المفروض أنها تلغى بمجرد زوال أسباب صدورها . ولكن أزمة المساكن والمبانى لاتزال قائمة ، ويقدر أن تبقى لمدة طويلة بحيث لايتوقع إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية فى وقت قريب . ومن ثم وجب بحثها باعتبارها جزءاً ملحقاً بالأحكام الدائمة لعقد الايجار ، إذ أنها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت على كثير من هذه الأحكام الدائمة . ولما كانت هذه التشريعات المؤقتة هى تشريعات استثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة فى عقد الايجار والتى أوردناها فيما تقدم ، فإنه من الواجب عدم التوسع فى تفسيرها شأنها فى ذلك شأن كل تشريع استثنائى(١) .

على أن هذه التشريعات ، وإن كانت تشريعات استثنائية مؤقتة ، تعتبر من

---

(١) نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨ — استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ التشريع والقضاء ١ رقم ٢١٣ ص ٢٩٧ — الإسكندرية الكلية مستعجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ — ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ رقم ١٠٢ ص ٢٧٨ — بنها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٢٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ .

النظام العام[1]، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . وقد نصت المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن ، فيما يتعلق بالأحكام التى تعين الحد الأقصى للأجرة ، على أن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار » . ولا يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه فى امتداد الايجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية[2]. وتسرى هذه التشريعات الاستثنائية بأثر فورى أو مباشر ، من تاريخ العمل بها ، على جميع الآثار التى تترتب على عقد الايجار ولو كان هذا العقد مبرماً قبل العمل بهذه التشريعات . ذلك أن الأصل أن يكون للقانون الجديد أثر مباشر تخضع لسلطانه الآثار المستقبلة للمراكز القانونية الماضية ، إلا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله ، ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار التى تترتب على هـــذه العقود[3] . ولما كانت التشريعات الاستثنائية التى نحن بصددها تعتبر من النظام العام كما قدمنا ، فإنها تسرى بأثر مباشر من تاريخ العمل بها على جميع الآثار التى تترتب على عقود الايجار ولو كانت هذه العقود مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات[4] . مثل ذلك المادتان الثانية والثالثة من قانون إيجار الأماكن ، وهما يقضيان بامتداد عقد الايجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا يجيزان الاخلاء إلا لأسباب معينة مذكورة على سبيل الحصر . فتسرى

---

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ — الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) مصر الكلية مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ .

(٣) انظر فى هذا المعنى حسن كيرة فى أصول القانون فقرة ٢٠٦ .

(٤) وذلك فيما عرضت له هذه التشريعات من أحكام ، وتكاد تنحصر فى تحديد الأجرة وامتداد الإيجار ، أما فيما عدا ذلك فتسرى أحكام القانون العام . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا لم يكن النزاع متعلقاً بتحديد الأجرة أو بامتداد الإيجار ، ولكنه تعلق بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية ، فإن النزاع يخرج من نطاق التشريع الاستثنائى ، وتسرى عليه أحكام التقنين المدنى (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٨ ص ٦ .

أحكام هاتين المادتين على كل عقود الايجار القائمة وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ولو كانت هذه العقود قد أبرمت قبل العمل به[١] .

§ ٢ – نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٧٠ – ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه: نبدأ بتحديد نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، فهى تشريعات استثنائية لها نطاق محدود .

وأول ما يسترعى النظر أن المشرع اختار فى تحديد هـــذا النطاق لفظ « الأماكن » . والمكان ، إذا أطلق ، كان مقابلا للزمان . وإذا أسبغ عليه قدر من التخصيص فى لغة القانون ، أمكن أن يقال إنه كل مستقر ثابت ، فيكاد أن يكون مرادفاً للعقار (انظر م ٨٢ مدنى) .

فإذا اتخذنا نقطة ابتداء أن يكون المكان هو العقار ، وجب إذن أن نستبعد من نطاق تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية المنقول . ووجب أن نستبعد بعد ذلك العقارات التى هى ملك عام ، فقد قدمنا أن ما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأماكن فى الأسواق العامة وفى الموانى والحمامات والكابينات وعلى شواطىء البحار والأنهار وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى ، بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى ، ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوماً تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع

---

(١) استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٥٨١ مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ – استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٩٧ – ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ – الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

وإذا كان القانون الجديد يرتب نتيجه على حدوث واقعة معينة ، فإنه لا يسرى على عقد إيجار أبرم قبل صدوره إلا إذا كانت الواقعة المعينة قد حدثت بعد صدوره . وقد قضت محكمة مصر الكلية فى هذا المعنى بأن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، الذى جعل التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء كما جعله سبباً لزيادة الأجرة بمقدار ٧٠٪ إذا أوجر المكان من الباطن مفروشاً ، لا يخول المؤجر هذا الحق أو ذلك إذا كان التأجير من الباطن قد سمح به قبل صدور هذا المرسوم بقانون (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢١ سنة ١٩٥١) .

للحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن ، ولا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام هذا القانون من امتداد العقد بعد انقضاء مدته بل يجوز للجهة الادارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص الأصلية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك[١] . ثم نستبعد بعد ذلك من العقار الأراضى الفضاء بنص القانون ذاته (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن) ، ويستوى أن تكون الأرض الفضاء أرضاً زراعية أو أرضاً غير زراعية[٢] . ثم إن نصوص قانون إيجار الأماكن تستبعد بعد ذلك الأماكن الموجودة فى مدن أو جهات أو أحياء غير مبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون ، وهذا فيما عدا بعض استثناءات سيأتى ذكرها . وأخيراً تستبعد نصوص القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها .

فيبقى بعد ذلك ، ليدخل فى تطبيق التشريعات الاستثنائية[٣] ، الأماكن المؤجرة الموجودة فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لقانون ايجار الأماكن ، وكذلك الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ما دامت مؤجرة لشخص معنوى عام (م ١٤ من قانون ايجار الأماكن) . ويدخل أخيراً أماكن غير مؤجرة ، ولو كانت موجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ، اذا كان قد صدر فى شأنها قرارات استيلاء (م ٧ من قانون ايجار الأماكن) ، أو كانت ملكيتها قد نزعت إذا كان المالك المنزوع ملكيته شاغلا لها (م ٨ من قانون ايجار الأماكن) .

ونفصل الآن ما أجملناه .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ١٠٦ .

(٢) ويتبادر إلى الذهن ، بعد استبعاد الأراضى الزراعية والأراضى الفضاء ، أن ما يبقى من العقار بعد ذلك هو المبانى ، وأن المشرع كان يستطيع أن يستعمل هذا اللفظ بدلا من لفظ « الأماكن » إذ هو أكثر وضوحاً . ولكن سنرى أن لفظ « الأماكن » أوسع من لفظ « المبانى » ، وأن المشرع قد قصد إلى هذا التوسع . ويقابل لفظ « الأماكن » بالعربية لفظ « Locaux » بالفرنسية ، واللفظ الأول ليس إلا ترجمة للفظ الثانى .

(٣) ولا يشترط للدخول فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية أن تسرى كل أحكام هذه التشريعات على المكان ، فيكفى أن تسرى بعض هذه الأحكام على مكان ليكون داخلا فى نطاق تطبيق هذه التشريعات . وسنرى أن بعض الأماكن ، كالأماكن المستولى عليها والأماكن التى يفرشها المالك فيؤجرها مفروشة ، تسرى عليها التشريعات الاستثنائية فى الأحكام التى قررتها فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة .

(أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧١ — ما سبق استبعاده يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية :

قدمنا أنه يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : (١) المنقول[1] .

---

(١) ومع ذلك يستثنى من المنقول العوامات والذهبيات إذ هي أماكن كثيراً ما تستعمل للسكنى (انظر ما يلي فقرة ٥٧٥) .

وقد قدمنا أن إيجار المتاجر والمصانع (fonds de commerce) باعتبارها مجموعاً من المال (universalité) يعتبر إيجار منقول (انظر آنفاً فقرة ١١٠ في الهامش) . وعلى ذلك يخرج هذا الإيجار من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، فلا تخضع الأجرة فيه للحد الأقصى المفروض بموجب هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا تسرى عليه الأحكام الاستثنائية الخاصة بإجراءات التقاضي . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد كيف الدعوى بأنها نزاع على بيع محل تجارى (جدك) ، وأجاز على هذا الاعتبار استئناف الحكم الصادر فيها استناداً إلى قواعد المرافعات العامة ولم يطبق المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الخاص بإيجار الأماكن ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدنى ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤) . وقضى أيضاً بأنه إذا أوجرت مدبغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولا عن إدارتها بالكهرباء وعن العوايد ورسوم الرخصة ، فإن الغرض الأول من الإجارة هنا ليس هو المكان المبنى في حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمة في نظر المستأجر ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن على النزاع المطروح (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١) .

فإيجار وابور حليج أو وابور طحين لا يعتبر إيجاراً للمكان الموجود فيه الوابور وإيجاراً لآلات الوابور ، بحيث يكون كل منهما منفصلا عن الآخر فتسرى التشريعات الاستثنائية على الإيجار الأول الخاص بالمكان الموجود فيه الوابور ، بل هو إيجار المتجر وليس إيجار المكان إلا أحد عناصره . ويفنى هذا العنصر مع العناصر الأخرى — الآلات والاسم التجارى والعملاء والصقع التجارى وغير ذلك من العناصر — في هذا المجموع الذى هو محل عقد الإيجار ، ومن ثم لا يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إذ هو إيجار لا يقع على مكان بل على مجموع من المال ، ولا يقع على عقار بل على منقول . وقد قضى بأنه وإن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضى بتقييد أجور الأمكنة المؤجرة للسكنى يطبق على الأمكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى ، إلا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على إجارة وابور لحليج القطن ، إذ أن الغرض الأصلى من الإجارة في هذه الحالة هو آلة الحليج نفسها لا المكان الموضوعة فيه (طنطا الجزئية ٢٨ مارس سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١١٦ ص ١٧١) ، ولا على مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى هو استغلال رخصة صرف السكر (كفر الشيخ الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٣ المجموعة الرسمية ٥٥ رقم ١٠٨ ص ٢٧٨) . وقضى أيضاً بأن المقصود بلفظ الأمكنة (locaux) الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة =

(٢) العقار الذى هو ملك عام . (٣) الأراضى الزراعية . (٤) الأراضى الفضاء (غير الزراعية) . (٥) الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن فيما عدا بعض الاستثناءات . (٦) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية . (٧) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها .

أما المنقول والعقار الذى هو ملك عام والأراضى الزراعية فأمرها واضح ، فلا تستوقفنا . وأما الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول فسيتضح أمرها عند الكلام فى الأماكن الموجودة فى مناطق مبينة بالجدول ، وهى الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

= التى تقوم بين مستأجر وابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعاقد عليه بالاستناد إلى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوص هذا الأمر ، ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء إذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقويم الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الوابور وآلاته والتى لا يعتبر العقد بدونها منصباً على وابور طحين الذى هو الغرض الأول من الإجارة (مصر الكلية ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٥ ص ٦٤٤) . وقضى كذلك بأنه إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملابساته أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته ، بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضاً من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة إلى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم الأمر رقم ٥٩٨ (مصر الكلية ١١ نوفمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٦ ص ٦٤٥) . وانظر أيضاً استئناف مختلط أول يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٢ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩ – منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٥ ص ٣٣٦ – محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٩ – ص ١٠ – جلال العدوى ص ١٤ – وانظر عكس ذلك استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ (الأماكن التى يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر تعد من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ لم يستثن هذا القانون من تطبيقه غير الأراضى الفضاء) . وانظر عكس ذلك أيضاً عصام الدين حواش فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٥ وفقرة ٣١ .

أما إذا كان إيجار المكان الذى فيه المتجر منفصلاً عن إيجار المتجر نفسه ، وقد عين لكل من المكان والمتجر أجرة على حدة ، فعند ذلك تسرى التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان (الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ : الأجرة ٤٠ جنيهاً فى الشهر ، منها ٢٨ جنيهاً للمتجر و ١٢ جنيهاً للمكان – استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩ – محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ١٠ – ص ١١) .

ويبقى أن نتناول فى شىء من التفصيل : (١) الأراضى الفضاء (غير الزراعية) . (٢) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومة . (٣) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار .

٥٧٢ — الأراضى الفضاء : قضت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن باستثناء الأراضى الفضاء من نطاق تطبيق هذا القانون[١] . فإذا أوجرت أرض فضاء غير زراعية لأى غرض من الأغراض — لضرب الطوب[٢] أو لإقامة سرك أو ملعب أو سوق أو جراج أو بيت من خشب للاستحمام[٣] أو غير ذلك — فإن الإيجار يخضع للقانون العام ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية : ومن ثم لا تخضع الأجرة للحد الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون إذا انقضت مدته الأصلية ، وتخضع إجراءات التقاضى فى شأنه للأحكام العامة لقانون المرافعات لا لأحكام التشريعات الاستثنائية[٤] .

ويكون الحكم كذلك حتى لو أوجرت الأرض الفضاء لإقامة بناء عليها ، وحتى لو اشترط أن تؤول ملكية البناء إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، إذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة هى التى نظر إليها فى عقد الإيجار[٥] .

---

(١) انظر أيضاً المادة ١٤ من الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ — وكان أول تشريع استثنائى منذ الحرب العالمية الثانية — الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ — مقتصراً على الأماكن المخصصة للسكن أو التجارة . ثم صدر الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ عاماً تشمل أحكامه الأماكن المؤجرة للسكن أو للاستغلال التجارى أو الصناعى أو لغير ذلك من الأغراض . ولكن التشريعات التى تلت — الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ والمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٢٧ — استثنت جميعها صراحة من أحكامها الأراضى الفضاء .

(٢) وقد قضى بأن تخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الأرض الفضاء المؤجرة لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة ومقام عليها غرفة لإيواء خفير المضرب (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٤ ص ٦٤٤) .

(٣) نقض مدنى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ .

(٤) وكذلك يجوز للمستأجر الإيجار من الباطن ، إذا لم يكن هناك شرط مانع ، وهذا بخلاف ما لو سرت التشريعات الاستثنائية فلا يجوز ذلك بغير إذن كتابى من المالك (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣) .

(٥) وقد يبدو أنه بعد أن آل البناء إلى صاحب الأرض أصبح الشىء المؤجر مكاناً ، فكان ينبغى أن تسرى التشريعات الاستثنائية ، لا فحسب بالنسبة إلى من يستأجر الأرض مقاماً عليها —

والحكمة فى استثناء الأراضى الفضاء أن التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لتواجه أزمة المساكن والمبانى ، ولا تمتد هذه الأزمة إلى الأرض الفضاء .

وقد ذهبت بعض الأحكام فى ظل الأوامر العسكرية إلى سريان هذه الأوامر على الأرض الفضاء(١) ، ولكن محكمة النقض قضت منذ البداية بأن الأرض الفضاء لا تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ، ولو أقام المستأجر عليها منشآت وكان ذلك فى تاريخ سابق على عقد الإيجار ، متى كان الايجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر ، واستقرت أحكامها على ذلك(٢) .

= البناء ، بل أيضاً بالنسبة إلى من استأجرها أرضاً فضاء وأقام عليها البناء . ولو أن هذا الأخير استأجرها وعليها البناء منذ البداية ولم ينفق شيئاً من ماله لإقامته لحمته التشريعات الاستثنائية ، فأولى أن تحميه هذه التشريعات بعد أن أنفق المال لإقامة البناء . ويرد على ذلك بأن من يستأجر أرضاً فضاء ليقيم عليها بناء ، يستأجرها عادة بأجرة زهيدة ولمدة طويلة حتى يتمكن من استغلالها استغلالا يعوض عليه ما أنفقه من المصروفات فى إقامة البناء . وبحسبه ذلك ، ولا حاجة به إلى حماية التشريعات الاستثنائية بعد أن جنى من المال الذى صرفه ثمرة كافية . وقد قضت محكمة استئناف مصر فى هذا المعنى بأنه يجب أن تستبعد إجارة الأرض الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى فى حالة ما إذا كان الغرض من الإجارة إقامة مبان على الأرض الفضاء ولو اتفق على أن تؤول ملكية المبانى إلى المؤجر ، إذ أن مستأجر الأرض فى هذه الحالة يستثمر ما لديه من رأس مال فى مشروع تجارى الغرض منه استغلال تلك المنشأة التى يقوم ببنائها لأجل معين فى التعاقد. فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين مما يضيع على المستأجر من الأرباح فى هذا العمل التجارى فوق ما كان يؤمله ، وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة أو القانون أن يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة (استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ – انظر انتقاداً لهذا الوضع مع التسليم بأن هذا هو الحكم القانونى الصحيح ولكن ينبغى تعديل التشريعات الاستثنائية حتى تسرى فى هذه الحالة سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١) .

(١) الأسكندرية الوطنية مستعجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٣٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ – وقضى قبل ذلك بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المبانى المملوكة لصاحب الأرض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المبانى التى يكون المستأجر نفسه قد أقامها فى الأرض المؤجرة إليه بإذن المؤجر ، لأن السبب الذى حدا بالشارع إلى سن هذا القانون وهو تعذر إنشاء المساكن وغيرها وارتفاع أجورها يقضى بحماية المستأجر الذى أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذى يشغل بناء غيره (الأزبكية ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٣٥٥ ص ٤٦١ – انظر عكس ذلك اللبان ٢٨ أبريل سنة ١٩٢١ المحاماة ٢ رقم ١٣١ ص ٤١٠) .

(٢) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٨١ ص ٥١٤ – ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ – ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة =

هذا وإذا استأجر شخص أرضاً فضاء لإقامة بناء عليها على أن تؤول ملكيته للمؤجر عند انتهاء الإيجار ، وأقام البناء وانتهت إجارته فملك المؤجر البناء ، ثم جدد المستأجر الإيجار في الأرض والبناء معاً ، كان هذا إيجاراً جديداً واقعاً على مكان لا على أرض فضاء ، ومن ثم تسرى على الإيجار التشريعات الاستثنائية[1] .

٥٧٣ — المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية : وقد صدر

= أحكام النقض ٢ رقم ص ١٥٨ – ١٨ يونيه سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٨٣ ص ١١٥٢ – ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥ (إيجار أرض فضاء مع الترخيص للمستأجر في إقامة دار للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها) – ١٢ مايو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٤٨ ص ١١٢٤ – أول مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٣٧ ص ٢٦٠ – ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٥٦ ص ٣٦٨ .

وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر ، لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التي أقيم عليها متى كان لم يذكر في أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيساً على أن العين المؤجرة هي من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون (نقض مدنى ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦).

وقضى كذلك بأن إقامة جراج أومبان أوخلافها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها إنما هو أمر خاص يكيفه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولاشأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار في هذه الحالة ، ولو كان متفقاً بين الطرفين على أن للمؤجر الحق عند انتهاء الإيجار في استبقاء المباني لنفسه في الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدنى (مصر الكلية ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٣٧٣ ص ٦٤٤ – ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢ – ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٥٩٥ ص ١٤٨٨ (أجرة للأرض الفضاء وأجرة أخرى للجراجات فلا ينطبق قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا على الجراجات وحدها) – ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ – ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١ في آخره .

القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ فى شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها ، ليستثنيها من سريان التشريعات الاستثنائية . فنص فى المادة الأولى منه على أنه « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » . وكان من الممكن اعتبار تخصيص هذه المساكن لسكنى الموظفين والعمال غير داخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية دون حاجة لاستصدار تشريع خاص بذلك، لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار حتى تسرى عليه هذه التشريعات ، بل بموجب عقد إدارى خاضع لنظام التراخيص الادارية . ولكن التشريع المشار إليه قد صدر دفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر . وينطبق أكثر ما ينطبق على ما تنشئه وزارة الأشغال من مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، ولكنه يسرى على جميع المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية سواء كانت تابعة لوزارة الأشغال أو لغيرها من الهيئات العامة . فينطبق على المساكن الملحقة بالمدارس والمعاهد والمصالح الحكومية لسكنى نظار المدارس ومديرى المعاهد والمصالح فى مقابل نسبة معينة تقتطع من مرتباتهم .

ونجتزئ فى شأن هذا التشريع بما ورد فى مذكرته الايضاحية ، ففيها بيان واف . وقد جاء فى هذه المذكرة : « لما كانت وزارة الأشغال قد جرت على إنشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، كالمحطات والطلمبات الكهربائية وغيرها ، بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطاً من الاطمئنان فى معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه . ونظراً إلى أن فى إخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى هذه المساكن للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجارات الأماكن ما يفوت الحكمة فى إنشائها ، إذ يترتب على أحكام القانون الأخير أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذى من أجله صرح لهم بالاقامة فى هذه المساكن أو بعد انتهاء الخدمة لأى سبب من الأسباب ، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من

الموظفين أو العمال . هذا علاوة على الاختلاف البين بين العلاقة التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى شأن هذه المساكن وتلك التى تقوم بين الأفراد مؤجرين ومستأجرين ، إذ الغرض من تلك الأخيرة هو تنظيم العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين بما يكفل حماية حقوق كل منهم نظراً للحالة التى نشأت عن أزمة المساكن ، أما الغرض من إنشاء المساكن الحكومية المذكورة فهو توفير السكن للموظفين الذين يعملون بالمنشآت الحكومية المختلفة . ومن شأن هذا التباين الواضح فى الغرض المقصود فى الحالتين أن تكون علاقة الحكومة بموظفيها بمنجاة عن خضوعها للأحكام الاستثنائية التى تضمنها قانون إيجارات الأماكن . وتحقيقاً لما تقدم، ودفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر ، أعد مشروع القانون المرافق ، والذى ينص فى مادته الأولى على عدم سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن على العلاقة التى تقوم بين الحكومة وموظفيها وعمالها فى شأن المساكن الملحقة بالمنشآت والمرافق التابعة لها . وينص فى مادته الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص . وينص فى المادة الثالثة على جواز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقاً على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن ، كل هذا حتى يتسنى إخضاع هذه العلاقة لقواعد التراخيص الادارية لما فى ذلك من ملاءمته الغرض المقصود منها » .

٥٧٤ — **الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار** : والتشريعات الاستثنائية إنما تسرى فى الأصل على الأماكن المؤجرة ، أى التى تكون محلا لعقد إيجار أبرم فى شأنها (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)[1] .

---

(١) والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (م ٥٥٨ مدنى) . فمتى انطبق هذا التعريف على عقد فهو عقد إيجار ، ولو سماه المتعاقدان باسم عقد آخر ، أو وصفاه بأنه شغل موقت للعين تفادياً من سريان أحكام التشريعات الاستثنائية (نقض فرنسى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٨ دالوز الأسبوعى ١٩٥٠ ص ١٩٠ — السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز الأسبوعى ١٩٥٠ ص ٢٧٣ — محمد لبيب شنب فقرة ١٣ ص ١٢ — ص ١٣) . ومتى كان العقد إيجاراً فيستوى أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلى آجر المكان من الباطن ، بل حتى لو كان مجرد حائز ولو من طريق الاغتصاب (عصام الدين حواس فى شرح القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٨ ص ١٣ — محمد لبيب شنب فقرة ١٣ ص ١٣) .

فإذا لم يوجد عقد إيجار أصلا ، أو وجد وكان باطلا أو قابلا للإبطال ، أو وجد عقد آخر غير عقد الإيجار ، فقد خرجنا عن نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية[١] .

ويشغل الشخص المكان دون عقد إيجار أصلا ودون سند إذا كان مغتصباً، أو حائزاً كالوارث الظاهر ، أو حائزاً بعقد إيجار صورى[٢] . فنى جميع هذه الأحوال لا يكون هناك سند لمن يشغل المكان ، ويجوز الالتجاء لقاضى الأمور المستعجلة لطرده ، وليس له أن يتمسك بالبقاء استناداً إلى التشريعات الاستثنائية ، أو التمسك باختصاص المحكمة التى خولت تطبيق هذه التشريعات[٣] . وكذلك

= وقد يكون عقد الإيجار محرراً باسم الزوجة كمستأجرة فيستفيد الزوج ، إذ أن عقد الإيجار قد تم لصالحهما معاً (مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٤٣٣٥٠ سنة ١٩٥٢) . ولكن إقامة الزوج فى منزل زوجته يعد من قبيل التسامح ، فإذا عدلت الزوجة عن هذا التسامح أصبحت إقامته فى مسكنها دون سند قانونى ، وأصبح غاصباً يصح طرده من المسكن (مصر استئناف مستعجل المحاماة ٣٤ رقم ٥٩ فى كتاب المرجع فى قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوى ص ١٩) .

(١) فإذا شغل شخص مكاناً بعقد عارية ، لم يدخل ذلك فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) . وفى قضية طلبت المؤجرة إخلاء المدعى عليه بمقولة إنه استأجر منها العين وتأخر فى سداد الأجرة ، فدفع المدعى عليه بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين المدعية ، وأنه إنما يشغل العين على أساس أنه تزوج بابنة المدعية فتبرعت هذه الأخيرة لابنتها وزوج ابنتها (المدعى عليه) بالسكن فى العين ، ثم حصل بينهما نزاع فرفعت عليه دعوى الإخلاء بحجة التأخر فى سداد الأجرة . وقد قضت المحكمة بأن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى إلا على الأماكن المؤجرة بموجب عقد إيجار ، فإذا انتفت العلاقة الإيجارية فلا سبيل لإعمال هذا القانون . وعلى ذلك لا يطبق على الأماكن المشغولة دون سند أصلا أو بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار ، فيكون هذا التداعى خارجاً عن اختصاص المحكمة . ولما كانت الأجرة السنوية المدعاة هى ٤٨ ج و٣٦٠ م ، فتكون الدعوى من اختصاص القاضى الجزئى (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٩٣٢٠ سنة ١٩٦٠) .

(٢) فإذا جاز للغير التمسك بعقد الإيجار الصورى ، أصبح هذا العقد حقيقياً بالنسبة إليه ، فيسرى قانون إيجار الأماكن . ويتحقق ذلك إذا آجر شخص عيناً لآخر إيجاراً صورياً ، ثم آجر المستأجر العين من باطنه إيجاراً حقيقياً ، فإن للمستأجر من الباطن فى هذه الحالة أن يعتبر الإيجار الأصلى وهو صورى إيجاراً حقيقياً ، ويتمسك بقانون إيجار الأماكن بالنسبة إلى عقد الإيجار من الباطن (جلال العدوى ص ١٩) .

(٣) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ – ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ =

يكون الحكم ، ويعتبر الشخص شاغلا للمكان دون سند، حتى لو كان شغله فى مبدأ الأمر بموجب عقد إيجار صحيح ، ولكن الإيجار انقضت مدته قبل صدور أول تشريع استثنائى يقضى بامتداد الايجار – الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ – ولم يجدد ، أو كان إيجاراً وقع التقايل فيه بين الطرفين[١] .

كذلك لا تسرى التشريعات الاستثنائية إذا كان عقد الايجار باطلا أو قابلا للإبطال أو غير نافذ فى حق المالك ، فإذا وقع نزاع بين الطرفين فى شىء من ذلك فإن الدعوى تكون من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة لا المحكمة المختصة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، ويجوز استئناف الحكم إذا كان قابلا للاستئناف[٢] .

وإذا شغل الشخص المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، فإن التشريعات الاستثنائية هنا أيضاً لا تسرى . وقد رأينا مثلا لذلك فى المساكن الملحقة بالمرافق العامة والمنشآت الحكومية ، فالموظفون والعمال الذين يشغلون هذه الأماكن يسكنونها بموجب عقد إدارى لا بموجب عقد إيجار مدنى[٣] . كذلك يعتبر شاغلا المكان بموجب عقد إدارى ، فلا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، الشخص الذى يستغل المقاصف الموجودة بالجهات الحكومية كالمدارس ومحطات السكك الحديدية[٤] . والعامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكناً أثناء خدمته

= ص٤٦ – ٢٦ يونيه سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص١٣٤ – مصر المختلطة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ – وقد قضى بأنه إذا قام نزاع فى صحة الإيجار أو فى قيمة الأجرة المتفق عليها أو كانت الأماكن المتنازع عليها مشغولة دون سند أو بموجب سند آخر خلاف عقد الإيجار ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى . وقد قضت المحكمة بإحالة الدعوى إلى المحكمة الجزئية المختصة لدخول قيمة الأجرة المدعى بها فى نصاب المحكمة الجزئية (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤١ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر مستعجل ٣٠ أغسطس سنة ١٩٥٦ فى كتاب إيجار الأماكن للأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢ ص ٣٠ هامش ١ .

(٢) طنطا الاستئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٣ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن العبرة فى تكييف العقد إنما هو بما تضمنه هذا العقد وما حواه من نصوص ، فإذا كان يبين من نصوصه أنه وإن وصف بأنه عقد إيجار إلا أنه يتضح من مجمل نصوصه وما فرضه من التزامات أنه ألزم المستأجر بتهيئة المقصف وتزويده بما يلزم من طعام وشراب سداً لحاجة الجمهور ، مع مراعاة الشروط الصحية ، وبأسعار محددة فى قائمة =

باعتبار ذلك مزية إضافية من مزايا عقد العمل ، لا يستفيد من التشريعات الاستثنائية(١) . أما إذا أجرت شركة مسكناً لمديرها بصفة مستقلة عن عقد العمل ، فهذا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية(٢) . ولا يعتبر إيجاراً

= مرافقة العقد ، وأن يخضع لما تحدده المصلحة من أثمان لم ترد بالقائمة، وأن يبيع معروضاته لعمال المصلحة بنصف القيمة المحددة ، وأن ينفذ ما يصدر إليه من أوامر فى شأن إدارة المقصف ، وألا يتولى إدارته إلا من توافق عليه الطاعنة ، مع تحديد عدد المستخدمين ورفت من ترى هى رفتهم ، وأن يمكن لموظفى المصلحة من التردد لمراقبة تنفيذ شروط العقد ، إلى آخر القيود المبينة بالعقد المذكور – دل هذا بوضوح على أن العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارداً على محال تجارية ، لأنه يبين من هذه القيود ومرماها أن الطاعنة فى تعاقدها مع المطعون عليه لم تكن تنشد استغلال محل معد للتجارة ، إنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها ليلا ونهاراً بتوفير ما يحتاجون إليه فى أسفارهم من طعام وشراب وبأسعار معتدلة ، فهو التزام بأداء خدمة عامة (نقض مدنى ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٠ ص ١٤٨٠) – وانظر أيضاً نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ – استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ – مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية ٤٤٣٩ سنة ١٩٥٩ .

(١) مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ – سواء كان ذلك سكناً مجانياً أو كان بموجب عقد إيجار . وقد قضت محكمة النقض بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ، ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل ، بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها ، وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقنال السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها ، واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخاً فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ، ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى لطلب إخلاء ذلك المسكن ، فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى (نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٧ ص ٨٨) . وقضت محكمة بورسعيد الكلية بأن شركة قنال السويس المؤممة إذ أنشأت مساكن لسكنى موظفيها رغبة منها فى انتظام العمل بها ، وتأجيرها لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها ، فإن هذا الاتفاق تنطبق بشأنه القواعد العامة الواردة بالقانون المدنى ، ولا محل لسريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ٨ نوفبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ٦٩١) – وانظر آنفاً فقرة ٥ .

(٢) مصر المختلطة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ – أما حق السكنى الذى يعطيه =

تسرى عليه التشريعات الاستثنائية عقد النزول فى الفندق (contrat d'hôtellerie)، ولا استغلال مقصف أحد الأندية أو « كانتين » إحدى المدارس[1]. ولا حاجة، لاستبعاد تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إلى تكييف العقد، ويكفى أن تنفى المحكمة أنه عقد إيجار[2] .

ويستثنى مما تقدم أن يكون المكان مستولى عليه لمصلحة إحدى الجهات الحكومية ، أو تكون ملكيته قد نزعت وبقى المنزوع ملكيته شاغلا المكان ، ففى هاتين الحالتين يكون الشخص شاغلا المكان بموجب سند ليس بعقد ايجار ، ومع ذلك تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وسيأتى بيان ذلك[3] .

(ب) ما يدخل فى نطاق تطبيق الشريعات الاستثنائية

٥٧٥ — الأماكن المؤجرة الموجودة فى المناطق المبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن : وننتقل الآن الى ما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، وقد عددناه فيما تقدم[4] طوائف ثلاثا ، وهذه هى الطائفة الأولى منها ، وهى أهمها جميعاً وتشتمل على الكثرة الساحقة مما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

وقد وردت فى صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يأتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة

= البنك لمديره كجزء من مقابل مكافأة المدير على عمله ، فلا يدخل فى نطاق التشريعات الاستثنائية . فإذا انتهت مدة خدمة المدير سقط حق انتفاعه بالمسكن ، ووجب عليه إخلاء المكان ، وإلا اعتبر غاصباً وحق لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بإخراجه (استئناف مختلط ١٢ يونيه سنة ١٩٢٤ المحاماة ٥ رقم ٣٢٤) .

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ — مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ — ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥ .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لهـذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة » .

ويتبين من هذا النص أن قانون إيجار الأماكن يسرى على جميع الأماكن الموجودة فى مناطق معينة وتكون مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض . فيشترط إذن لسريان القانون : (١) أن يكون هناك مكان . (٢) موجود فى منطقة من المناطق المعينة . (٣) ويكون مؤجراً .

١ — والمقصود بالمكان فى قانون إيجار الأماكن ليس كل مستقر ثابت فيكون مرادفاً للعقار[١] ، بل كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً . وبذلك تخرج الأرض الفضاء ، زراعية كانت أو غير زراعية ، وقد تقدم بيان ذلك . والغالب أن يكون المكان بناء أو جزءاً من بناء . فالفيلا مكان . والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان . والسطح جزء من مكان ، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه كما تقول محكمة النقض ، وقد يؤجر لوضع لافتة تحمل إعلاناً[٢] . ومثل السطح واجهة المبنى وحيطانه ، إذ هى أجزاء من المبنى وقد تؤجر للإعلان[٣] ؛ والجراج مكان أو جزء من مكان ، وكذلك الحانوت ، والبدروم ، والأمكنة التى تقام فيها المغاسل ، والحمامات ، والمصانع ، والمطاحن ، والمخابز ، والمحالج ، والمعاصر ، كل هذه أمكنة يسرى عليها قانون إيجار الأماكن .

على أن مدلول لفظ المكان (local) أوسع من مدلول لفظ المبنى (bâtiment) كما سبق القول[٤] . فالمكان قد يكون غير مبنى ، ويكفى أن يكون مغلقا محاطا بسور (local fermé entouré d'une clôture) كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة[٥] ، أو يكون كما قدمنا حيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً . فشونة القطن

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

(٢) نقض مدنى ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٦٠ .

(٣) انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ : ويعتبر هذا الحكم واجهات المبانى فى حكم الأراضى الفضاء فلا يخضع إيجارها للتشريعات الاستثنائية .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ فى الهامش .

(٥) استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٩ — ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ .

مكان ، كما يقول التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب فى صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧[١] . وزريبة المواشي مكان . وكشك الاستحمام مكان[٢] . والعوامة مكان وكذلك الذهبية ، فإن كلا منهما وإن لم يكن بناء إلا أنه مكان معد للسكنى فى العادة[٣] .

٢ – ويجب أن يكون المكان موجوداً فى منطقة من المناطق المبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ذلك أن هذه التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لمواجهة أزمة المساكن وغيرها من الأماكن ، وهذه الأزمة محسوسة فى المدن الكبيرة والبنادر والمراكز كثيرة السكان دون القرى والبلاد الصغيرة . ومن ثم أرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جدول ذكرت فيه المدن والجهات والأحياء التى يسرى القانون على الأماكن الموجودة فيها . ويشمل الجدول القاهرة والإسكندرية وجميع عواصم المحافظات الأخرى – أى ما كان بعضه يسمى قبلا بالمحافظات وكان أكثره يسمى بالمديريات – وعدداً كبيراً من المراكز الآهلة بالسكان[٤] . ويجوز لوزير

---

(١) وتأجيرها – كما يقول التقرير – « يدخل تحت الفقرة الأولى (من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن) الخاصة بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية ، ولا تعد بالتالى من الأراضى الفضاء التى استثنيت من حكم المادة الأولى (من قانون إيجار الأماكن) » .

(٢) ولكن إذا أوجرت أرض فضاء لإقامة كشك استحمام عليها ، فالشىء المؤجر هو الأرض الفضاء لا كشك الاستحمام ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار صريحاً فى أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، آخذاً فى ذلك برأى أجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكناً له ، فى حين أنه إذا فعل كان مخالفاً لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون (نقض فى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ – وانظر آنفاً فقرة ٥٧٢) . قارن استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ (وقد قضى الحكم قبل قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن كشك الاستحمام لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لأنه ليس معداً للسكنى) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ فى الهامش – جلال العدوى ص١٣ . وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنياً (محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٧ – مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، ويذهب مع ذلك إلى أن العوامة مكان إذ يعتبرها مكاناً مبنياً من الخشب (محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٨) .

(٤) فإلى جانب المحافظات القديمة – القاهرة والأسكندرية وبورسعيد (وبورفؤاد) والإسماعيلية والسويس (وبورتوفيق) – شمل الجدول البلاد الآتية : –

الداخلية بقرار منه تعديل هـــذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة ، ويعمل بالقرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية(١) . فإذا أضيفت منطقة جديدة ،

---

(١) الوجه البحرى — البحيرة : دمنهور — رشيد — كفر الدوار — إيتاى البارود — شبراخيت — المحمودية — كوم حمادة — أبو حمص — الرحمانية — إدكو — أبو قير .
الغربية : طنطا — كفر الزيات — المحلة الكبرى — زفتى — سمنود — طلخا — شربين — بلقاس — منشاة السلطة .
كفر الشيخ : كفر الشيخ — دسوق — فوة — بيلا .
المنوفية : شبين الكوم — منوف — بركة السبع — الشهداء — ميت شهالة سرسنا — تلا .
الدقهلية ودمياط : المنصورة ميت غمر — كوم النور — المنزلة — المطرية — دكرنس — السنبلاوين — أجا — دمياط — فارسكور .
الشرقية : الزقازيق — ههيا — الإبراهيمية — فاقوس — منيا القمح — أشمون — منشأة صبرى — بلبيس — أبو كبير (بقرار وزارى) .
القليوبية : بنها — القناطر الخيرية — قليوب — طوخ — شبين القناطر — المرج — شبلنجة — شبرا الخيمة .
وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه البحرى البـــلاد الآتية : الدلنجات — أبو حماد — قويسنا المحلة — الباجور — كفر صقر — القنطرة شرق — شبرا بخوم .
(ب) الوجه القبلى — الجيزة : الجيزة — إمبابة — الحوامدية — البدرشين .
بنى سويف : بنى سويف — ببا — المدينة الفكرية — الواسطى .
الفيوم : الفيوم — سنورس .
المنيـــا : المنيا — بوش — بنى مزار — معصرة سمالوط — مغاغة — الفشن .
أسيوط : أسيوط — ديروط — منفلوط — أبوتيج — البدارى — أبنوب — النخيلة — ملوى — القوصية — الروضة .
جرجا : سوهاج — جرجا — البلينا — أخميم — طهطا — طما .
قنـا : قنا — إسنا — أرمنت — دشنا — نجع حمادى — قوص — الأقصر .
أسوان : أسوان .
وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه القبلى البلاد الآتية : العياط — إبشواى — سمالوط — ديرمواس — المنشاة — جزيرة شندويل — المراغة — نقادة — إدفو — كوم أمبو .
(١) ومن البلاد التى أضيفت بقرار من وزير الداخلية : الباجور بقرار فى ٥ يوليه —

سرت القوانين الاستثنائية على الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الإضافة . وإذا حذفت منطقة ، بطل العمل بالتشريعات الاستثنائية فى الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الحذف ، ويقف امتداد الإيجارات التى تكون ممتدة بحكم القانون ويجوز للمؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، كما يجوز الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة دون حد أقصى ، وتكون المنازعات من اختصاص المحاكم المختصة بموجب أحكام قانون المرافعات العامة .

وسنرى أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن مؤجرة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت مؤجرة لشخص معنوى عام أو كان مستولى عليها أو كانت ملكيتها منزوعة : ومن ذلك يتبين أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على الأماكن الموجودة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، بشرط ألا تكون مؤجرة لشخص معنوى عام أو مستولى عليها أو منزوعاً ملكيتها .

٣ — ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً ، ويستوى أن يكون الإيجار لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض : ونبادر إلى القول بأن الأماكن المستولى عليها أو المنزوع ملكيتها الموجودة فى المناطق المبينة بالجدول تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ولو أنها غير مؤجرة ، وسيأتى بيان ذلك[1] . أما ما عداها من الأماكن فيجب أن يكون مؤجراً بعقد إيجار جدى صحيح[2] . والإيجار قد يصدر من المالك كما هو الغالب ، وقد يكون إيجاراً من الباطن صادراً من المستأجر الأصلى . فتسرى التشريعات الاستثنائية إذن على كل من الإيجار الأصلى والإيجار من الباطن ، فيتقيد المستأجر الأصلى كما يتقيد المؤجر بالحد الأقصى من

= سنة ١٩٤٨ — الدلنجات بقرار فى ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٠ — كفر صقر بقرار فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥١ — العياط بقرار فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ — كوم أمبو بقرار فى ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ — أبو حماد بقرار فى ٢ فبراير سنة ١٩٥٣ — القنطرة شرق بقرار فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ .

ومنذ إنشاء وزارة الإسكان والمرافق ، كان ينبغى أن يكون الوزير المختص بالإضافة أو بالحذف هو وزير الإسكان والمرافق لا وزير الداخلية (محمد لبيب شنب فقرة ١٢ ص ١١ هامش ٣) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٥٧٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ .

الأجرة ، ويمتد الإيجار من الباطن بحكم القانون كما يمتد الإيجار الأصلى، وتخضع المنازعات المتعلقة بالإيجار من الباطن لاختصاص المحاكم المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجار الأصلى . أما إذا تنازل المستأجر عن الإيجار ، فقد قدمنا أنه لا يوجد فى هذه الحالة إلا إيجار واحد حل فيه المتنازل له محل المستأجر ، وهذا الإيجار تسرى عليه بداهة التشريعات الاستثنائية بعد التنازل كما كانت سارية قبل التنازل . ويلاحظ أن التشريعات الاستثنائية إنما تسرى فى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، فإذا كان المكان المؤجر فندقاً مثلا سرت التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان الذى فيه الفندق ، ولكنها لا تسرى على العلاقة ما بين مستغل الفندق والنزيل إذ العقد بينهما ليس بعقد إيجار[1] .

ويصح أن يكون إيجار المكان لغرض السكنى ، كما يقع فى كثير من الأحيان . وقد يكون الإيجار كما قدمنا لغرض آخر غير السكنى ، كأن يكون للاستغلال التجارى كما هو الأمر فى حوانيت التجارة ، أو للاستغلال الصناعى كما هو الأمر فى الأماكن التى تقام فيها المصانع وما إليها ، أو لمزاولة المهن الحرة كالأماكن التى تؤجر للمحامين والأطباء والمهندسين والمحاسبين وغيرهم من أصحاب المهن الحرة لمزاولة مهنتهم فيها ، أو لغير ذلك من الأغراض كالأماكن التى تؤجر للنوادى والفنادق والمطاعم والمقاهى والملاهى وغيرها من المحلات العامة والأماكن المؤجرة للملاجىء والمستشفيات والمستوصفات . وهناك أغراض هى بطبيعتها موقتة تنتهى فى وقت محدد ، فإذا أوجر منزل للتصييف مدة الصيف أو مكان فى معرض مدة العرض ، فالظاهر أن منزل التصييف يخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة ما لم يكن مفروشاً ، ولكنه لا يخضع لها من حيث الامتداد بحكم القانون بل ينتهى الإيجار بانقضاء مدته[2] ، والظاهر أيضاً أن المكان الذى فى المعرض لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لا من حيث الحد الأقصى

---

(١) بل هو عقد مختلط (contrat d'hôtellerie) – انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ .

(٢) وقد قضى بأن تأجير شقة للتصييف مدة الصيف يفهم منه أن للمستأجر مسكناً أصلياً غير هذه الشقة ، وأنه لم يقصد بإيجار الشقة غير تدبير مسكن مؤقت مدة فصل الصيف ، فينتهى الإيجار بانقضاء فصل الصيف ولا يمتد بحكم القانون إلى ما بعد ذلك وفقاً للمادة ٢ من قانون إيجار الأماكن (الأسكندرية المختلطة ٢٨ نوفبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤) .

للأجرة ولا من حيث الامتداد بحكم القانون فتحدد الأجرة بموجب الاتفاق وينتهى الايجار بانتهاء المعرض .

ويستوى أن يؤجر المكان غير مفروش كما هو الغالب ، أو مفروشاً كما يقع فى بعض الأحيان . وسنرى أن المكان المفروش لا يخضع للحد الأقصى الذى فرضته التشريعات الاستثنائية للأجرة ، سواء فرشه المستأجر أو أجره من الباطن مفروشاً[1] .

٥٧٦ — *الأماكن المؤجرة لشخص معنوى عام* : وتنص الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية » . ويتبين من هذا النص أن الأماكن الواقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت فى الأصل لا تخضع للتشريعات الاستثنائية ، فإنها تخضع لها متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية . وذلك حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة ، بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة ، مراعاة للصالح العام . والظاهر أن الأشخاص المعنوية مذكورة فى النص على سبيل الحصر ، فهى مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية[2] . فلا تدخل الأشخاص المعنوية الأخرى ، كالمؤسسات العامة والأزهر ووزارة الأوقاف ، وقل أن تعرض لهذه الأشخاص حاجة لأماكن فى مناطق غير مبينة بالجدول .

وعلى ذلك يكون إيجار الأماكن التى تشغلها مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات (المحافظات) والمجالس البلدية (مجالس المدن) والقروية فى المناطق غير المبينة بالجدول ، كالدور التى تشغلها المحاكم والمدارس والمستشفيات والمستوصفات ، خاضعة للتشريعات الاستثنائية . ويراعى فى أجورها الحد

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٥٨٦ .

(٢) وقد حل محل مجلس المديرية والمجلس البلدى والمجلس القروى مجلس المحافظة ومجلس المدينة ومجلس القرية .

الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات على أساس مذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك[1] .

أما إيجار الأماكن التى تشغلها الأشخاص المعنوية العامة فى المناطق المبينة بالجدول فبديهى أنها تخضع هى أيضاً للتشريعات الاستثنائية ، ولكن طبقاً للمادة الأولى من قانون إيجار الأماكن لا طبقاً للمادة ١٤ منه . ويترتب على ذلك أمران : (١) لا نتقيد هنا بالأشخاص المعنوية العامة المذكورة على سبيل الحصر فى المادة ١٤ ، بل الإيجار لأى شخص معنوى عام يخضع للتشريعات الاستثنائية ، شأنه فى ذلك شأن أى إيجار آخر . (٢) الأساس الذى تحسب الأجرة على مقتضاه هنا يختلف عن الأساس المذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك[2] .

٥٧٧ — الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها : تنص المادة ٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » . وهنا نجد أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن غير مؤجرة ، ويقوم قرار الاستيلاء مقام عقد الإيجار ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك[3] . ويتبين من إطلاق النص أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة فى المناطق المبينة بالجدول ، فحتى لو كانت واقعة فى مناطق أخرى فإن التشريعات الاستثنائية تسرى عليها . ويقوم بالاستيلاء شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة ، وذلك كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس ، وكاستيلاء وزارة التموين على المبانى والمنشآت اللازمة لأغراضها . ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة ، والنظر فى صحة هذا الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى ، شأن كل أمر إدارى آخر . ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار ، يكون أمر الاستيلاء

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٧٥٤ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٥٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

قد استنفد أغراضه، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية، ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات[1].

وإذا كان إيجار الأماكن المستولى عليها يخضع للتشريعات الاستثنائية، فإنه فيما يتعلق بتحديد الأجرة قد تتضمن القوانين التي تخول حق الاستيلاء أسساً لتقديرها، وعند ذلك يجب التقيد بهذه الأسس ولا تسرى التشريعات الاستثنائية في هذا الصدد. من ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ وضع أسساً لتقدير التعويض عن الانتفاع بالمبانى والمنشآت التى تستولى عليها وزارة التموين، فيقدر هذا التعويض على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر الجارى في السوق في تاريخ حصول الاستيلاء ويضاف إلى هذه الفائدة مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى والمنشآت. ومن ذلك أيضاً أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ — وقد تقرر استمرار العمل به بموجب مرسوم صدر في ١١ يوليه سنة ١٩٤٨ — قضى باتباع الأسس المتقدم ذكرها في تقدير التعويض عن الانتفاع بالأماكن التى تستولى عليها وزارة التربية والتعليم. فتقدير الأجرة للأماكن المستولى عليها في هذه الأحوال يكون بموجب هذه الأسس، ولا تسرى التشريعات الاستثنائية التى تقضى في تحديد الأجرة بأسس أخرى[2].

---

(١) مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥.

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ — وقد ذكر أن إحدى محاكم الأسكندرية الجزئية قضت بأن مقابل الانتفاع الذى تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لمصلحة وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرة، ولا يحدد على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١، ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضى بتخفيض أجرة الأماكن التى أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (حكم صادر في ٢ سبتمبر سنة ١٩٥٣ مجلة التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٠ ص ١٥٩ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠). فإذا امتنعت وزارة التربية والتعليم عن دفع الأجرة المستحقة والمقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥، جاز الحكم بإخلائها للعين التى تشغلها بموجب قرار استيلاء، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠ هامش ١).

وقد ذهبت محكمة الأسكندرية المختلطة إلى أن الأجرة التى يجب أن تدفعها وزارة التربية والتعليم مقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ يجب في جميع الأحوال ألا تقل عن الأجرة —

وتنص المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعد فى حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار » . والمفروض هنا أن دائنى مالك العقار نزعوا ملكية عقاره لاقتضاء حقوقهم من ثمنه ، وحكم برسو المزاد . فإذا كان العقار المنزوع ملكيته مشغولا بمستأجر له ، كان نزع الملكية بمثابة بيع العقار ، ولكنه مع ذلك لا ينهى الإيجار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ رسو المزاد ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك[١] . فيبقى المستأجر فى العقار ، وتبقى أحكام التشريعات الاستثنائية سارية . أما إذا كان العقار مشغولا بالمالك نفسه ، فلا يمكن القول بأنه يوجد هنا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية . وكان مقتضى ذلك أن يكون المالك شاغلا للعقار دون سند ، فيصح طرده بحكم من قاضى الأمور المستعجلة . ولكن المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن قضت ، كما رأينا ، بأن المالك يبقى فى العقار ويعتبر مستأجراً من الراسى عليه المزاد ، وتسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، من حيث تقدير الأجرة وقيام إيجار ممتد بحكم القانون واختصاص المحكمة المختصة بموجب التشريعات الاستثنائية فى نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . وظاهر أنه فى هذه الحالة أيضاً قد سرت التشريعات الاستثنائية بالرغم من عدم وجود عقد إيجار ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك[٢] . ويبرر هذا الحكم أن المالك الذى يكون شاغلا لعقاره قد اطمأن إلى أن له سكناً يؤويه ، فإذا نزع دائنوه ملكية هذا العقار فآل إلى شخص أجنبي ، وجب إبقاء المالك فى العقار الذى يسكنه حتى لا يحرم منه فى وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، ويعتبر الراسى عليه مزاد العقار فى حكم المشترى والمالك فى حكم المستأجر من هذا المشترى .

وقد جاء نص المادة ٨ عاماً مطلقاً ، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان هذا العقار موجوداً فى منطقة من المناطق المبينة بالجدول أو موجوداً فى منطقة أخرى غير هذه المناطق .

= المقررة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، وذلك لأن نظام الاستيلاء وهو نظام شاذ لا يجوز أن يؤدى إلى انخفاض الأجرة التى يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه طبقاً لهذه التشريعات الاستثنائية (الأسكندرية المختلطة ٧ يونيه سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢٦) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

٥٧٨ — الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : والآن بعد أن حددنا ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، ننظر ما هي هـــذه الأحكام الاستثنائية التي تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار ، والتي تقضي بسريانها هذه التشريعات .

إذا رجعنا إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له — وهذا القانون مع ما يعدله من التشريعات هو الذي جرينا على تسميته بالتشريعات الاستثنائية — رأينا أن الأحكام الاستثنائية التي يقررها هذا القانون يمكن أن ترد إلى نوعين :

(النوع الأول) أحكام موضوعية تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار . وهذه الأحكام الاستثنائية تتعلق طائفة منها بتحديد الأجرة ، وتتعلق طائفة ثانية بانتهاء الإيجار ، وتتعلق طائفة ثالثة بقيود متفرقة بعضها يفرض على المؤجر وبعضها يفرض على المستأجر .

(النوع الثاني) أحكام إجرائية تخرج على القواعد العامة في إجراءات التقاضي كما هي مقررة في تقنين المرافعات ، منها ما يتعلق بالاختصاص ، ومنها ما يتعلق بإجراءات رفع الدعوى ونظرها ، ومنها ما يتعلق بالحكم الصادر في النزاع وعدم جواز الطعن فيه .

فنستعرض الآن هذه الأحكام الاستثنائية وفقاً لهذا الترتيب .

الفرع الأول
الأحكام الاستثنائية الموضوعية

المبحث الأول
الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة

٥٧٩ — الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على مجاوزة هذا الحد : فرضت التشريعات الاستثنائية ، أول ما فرضت ، حداً أقصى للأجرة التي يجوز

للمؤجر تقاضيها من المستأجر . ورتبت على مجاوزة هـذا الحد عقوبة جنائية وجزاء مدنياً .

فنبحث إذن مسألتين : (١) كيفية تحديد الأجرة . (٢) الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

المطلب الأول

كيفية تحديد الأجرة

٥٨٠ — *وجوب تقسيم الأماكن لتحديد الأجرة* : لم تسر التشريعات الاستثنائية على وتيرة واحدة فى تحديد أجور الأماكن . فقد كان أول ما شغل بال المشرع هو أن يحدد أجرة الأماكن التى تم إنشاؤها لغاية تاريخ معين ، ويترك ما ينشأ بعد هذا التاريخ حراً لا يخضع فيه اتفاق المتعاقدين لأى قيد ، وذلك حتى يشجع استثمار الأموال فى حركة البناء إذ تقبل الناس على تشييد الأبنية بعد التاريخ المعين الذى حدده القانون ما داموا أحراراً فى الاتفاق مع المستأجرين على الأجرة التى يعتبرونها مجزية . وقد سار المشرع فى هذا الطريق على مراحل ، تعاقبت مرحلة بعد أخرى ، يصدر فى كل مرحلة تشريعاً يعين به الحد الأقصى لأجرة الأماكن التى أنشئت إلى يوم معين . وتوالت هذه التشريعات ، يقيد كل تشريع تحديد الأجرة فى الأماكن التى تركها حرة التشريع الذى سبقه . فواجه المشرع بهذه السياسة أزمة الأماكن عن طريقين ، فهو من جهة يقيد أجرة الأماكن التى تم إنشاؤها وأصبحت بذلك حقيقة واقعة ، ومن جهة أخرى يشجع على إنشاء أماكن جديدة لم تنشأ بعد بإطلاق الأجرة بالنسبة إليها حرة من كل قيد[1] .

وفى العهد الأخير اختط المشرع خطة أخرى إلى جانب الخطة الأولى . فقد نظر إلى الأماكن ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما فعل من قبل ، بل بحسب مقدار أجرتها . فاختص الأماكن التى لا تزيد أجرتها على مقدار معين بتخفيض جديد فى الأجرة يضاف إلى التخفيض الأول .

فوجب إذن ، لبحث كيفية تحديد أجور الأماكن ، أن نستعرض تقسيمين

---

(١) وبعد كتابة هذه الكلمات أصدر المشرع تشريعا نهائياً يفرض حداً أقصى للأجرة ويتناول جميع الأماكن التى تنشأ فى المستقبل ، وسيأتى ذكر ذلك تفصيلا فيما يلى .

متدخلين أحدهما في الآخر : تقسيما بحسب تاريخ إنشاء المكان ، وتقسيما بحسب مقدار أجرته .

§ ١ – تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها

٥٨١ – أقسام خمسة : تقسم التشريعات الاستثنائية الأماكن بحسب تاريخ إنشائها أقساماً خمسة :

القسم الأول الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأبرم إيجارها منذ أول مايو سنة ١٩٤١ ، وهذه تحدد أجورها المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، على أساس أجرة الشهر السابق على أول مايو سنة ١٩٤١ وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ .

القسم الثاني الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهـــذه خفض المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، فاختط بذلك خطة أخرى في تحديد الأجرة .

القسم الثالث الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه خفض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على أساس آخر غير الأساس الذي اتخذه التشريع السابق كما سيجيء .

القسم الرابع الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه خفض القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على نفس الأساس الذي اتخذه التشريع السابق .

القسم الخامس الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه بدأ المشرع يترك أجورها حرة ، ثم صدر القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقيد أجورها على أساس نسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني[١] .

---

(١) وإذا كان جزء من المباني قد أنشيء في تاريخ يجعله داخلا في أحد هذه الأقسام وجزء آخر أنشيء في تاريخ يجعله داخلا في قسم آخر ، فكل جزء تحدد أجرته بحسب القسم الذي يدخل فيه (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣)

القسم الأول ـ الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

٥٨٢ ـــ *تحديد أماكن القسم الأول* : تنص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى . . . ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . ويتبين من هذا النص أن الأماكن التى يشتمل عليها القسم الأول يجب أن يتوافر فيها شرطان : (١) أن تكون منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . (٢) أن يكون عقد إيجارها قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ .

١ ـــ أما أن تكون الأماكن منشـــأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن ذلك يخرج الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ســـنة ١٩٤٤ فهذه تسرى فى تحديد أجورها قواعد أماكن الأقسام الأخرى التى سيأتى بيانها . والأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تمثل الأكثرية الكبرى من الأماكن الموجودة فى البلاد[١] ، ومعظمها أبنية قديمة يرجع بعضها إلى أكثر من خمسين عاماً ، وأجورها رخيصة منذ فرضت التشريعات الاستثنائية حدودها القصوى ، ولذلك يطلق الجمهور عليها عادة أبنية « الإيجار القديم » .

وحتى يدخل المكان فى هذا القسم الأول يجب أن يكون منشأ ، كما قدمنا ، قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ومعنى أنه « يكون منشأ » هو أن يكون قد تم إنشاؤه . فإذا تم إنشاء المكان وأصبح قابلا للإيجار ولو لم يؤجر بالفعل ، فإنه يدخل فى القسم الأول . أما إذا لم يتم إنشاؤه إلا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه لا يدخل فى القسم الأول بل يدخل فى القسم الثانى كما سنرى[٢] .

وإذا ثبت أن المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن مجرد القيام

---

(١) ومن ثم يعتبر الأصل فى المبنى أنه منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، مالم يثبت المؤجر أنه أنشىء بعد ذلك .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٥٨٩ .

بإصلاحات أو تجديدات فيه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرجه من أماكن القسم الأول ، وكل ما للمالك هو أن يطالب بإضافة زيادة على أجرة الأساس فى مقابل تكاليف الإصلاح والتجديد . والقول بغير ذلك يؤدى إلى أن الملاك يقومون بإصلاحات أو تجديدات فى مبانيهم بنفقات قليلة لتكون بمنأى عما فرضه القانون من القيود[1] . ولكن إذا كان التحويل يغير من طبيعة الشيء ، كما إذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان مستغل فى التجارة ، فإن هذا التحويل يعتبر إنشاء ، فإذا حدث منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الدكان يخرج من أماكن القسم الأول إلى أماكن القسم الثانى ، ولا يقدح فى هذا الرأى أن المنزل كله — ما عدا هذا الدكان — معتبر من أماكن القسم الأول[2] .

٢ — ولا يكفى أن يكون المكان منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل يجب أيضاً أن يكون عقد إيجاره قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١[3] . وقد اختار المشرع تاريخ أول مايو سنة ١٩٤١ ، فى السنة التى بدأت فيها التشريعات الاستثنائية فى الصدور مبتدئة بالأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إذ بدأت أجور الأماكن منذ هذا التاريخ فى الارتفاع . فإذا كان عقد إيجار المكان قد أبرم منذ

---

(١) كامل محمد بدوى فقرة ١٩٠ ص ١٧١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ .

(٣) والعبرة بتاريخ إبرام العقد لا بتاريخ بدء الانتفاع (استئناف مختلط ١٣ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٥١) — فإذا لم يكن هناك عقد إيجار ، فلا محل لتطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية . وقد قضى بأنه إذا كانت الأجرة المتفق عليها بين البائع والمشترى الثابتة فى صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها أنها فى مقابل أجرة المكان أكثر من أنها شرط جزائى وضعه المشترى حتى يلزم البائع بالتعجيل فى إخلاء المكان وتسليمه ، فإن هذا الشرط ليس من شأنه أن يغير من طبيعة عقد البيع وأن يضيف إليه عقد إيجار . وعلى ذلك فمتى انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بامتدادها ، بل يعتبر شاغلا العين دون سند ويمكن طلب الإخلاء بحكم من قاضى الأمور المستعجلة ، كذلك لا يكون للبائع الحق فى طلب تخفيض الأجرة ، وتكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هى من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى شرطه عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (استئناف مختلط ١٢ فبراير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٩٢ — ٨ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٤ — مصر الكلية الوطنية ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٩ ص ٦٤٩ — ١٣ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤١٦ — وقرب مصر الكلية الوطنية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ — وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٧ ص ٥٠٠ — وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٤ — ص ٨٥) .

أول مايو سنة ١٩٤١ ، فالمفروض فيه أن المستأجر قد أصبح فى حاجة إلى حماية القانون ، ومن ثم تسرى التشريعات الاستثنائية . أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، فإن التشريعات الاستثنائية لا تسرى من حيث تحديد الأجرة . والأجرة التى اتفق عليها المتعاقدان تبقى دون تخفيض أو زيادة حتى تنقضى مدة الإيجار الأصلية ، ولو كان انقضاء المدة فى وقت غير سابق على أول مايو سنة ١٩٤١ . ولتوضيح ذلك نفرض أن مكاناً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ قد أوجر بعقد تاريخه أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سنة تنقضى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن . فإن هذا الإيجار يبقى سارياً إلى انقضاء مدته فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بالأجرة المتفق عليها ولو أنها تزيد على الحد الأقصى . فإذا جدد هذا العقد بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، أو امتد بحكم القانون بعد هذا التاريخ ، فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ، ويجب تخفيضها إلى مقدار لا يجاوز الحد الأقصى الذى فرضه القانون[١] .

٥٨٣ — *الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول* : فى تعيين الحد الأقصى لأحد أماكن القسم الأول ، اتخذ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى مادته الرابعة أساساً لهذا التعيين أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . وأجاز أن تضاف إلى هـــذه الأجرة ما يقابل التزامات جديدة فرضت على المؤجر ، أو ما يقابل عناصر يجب تقويمها لتدخل فى تقدير أجرة الأساس . ثم زاد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بعد الإضافة المتقدمة الذكر ، بنسبة معينة ، وجعل هذه الأجرة الزائدة هى الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها على التوالى .

٥٨٤ — *أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى أجرة الأساس* : لمـــا كان مشترطاً أن يكون عقد الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ كما سبق القول ،

---

(١) ولكن إذا كانت مدة الإيجار مقسمة إلى فترتين ويمتد الإيجار إلى الفترة الثانية إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء ، وكان بدء الفترة الثانية بعد أول مايو سنة ١٩٤١ وقد امتد إليها الإيجار لعدم حصول التنبيه ، وجبت زيادة الأجرة فى الفترة الثانية طبقاً للتشريعات الاستثنائية القائمة فى ذلك الوقت (استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٣٩) .

فقد اتخذ القانون الشهر السابق على هذا التاريخ ، وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، ليجعل من أجرته أساساً فى تعيين الحد الأقصى للأجرة . فأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب ألا تزيد عن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ إلا بنسبة معينة ، إذ فرض القانون أن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى الأجور المعتدلة التى لم تتأثر بالارتفاع الناشىء عن أزمة الأماكن . فإذا كانت العين مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فالأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار هى أجرة الأساس[1] ، وسنرى فيما يلى كيف يكون إثباتها[2] . أما إذا لم تكن العين مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بأن كان المالك هو الذى شغل العين فى هذا التاريخ ، أو تركها خالية ، أو كانت العين لم تنشأ إلا بعد هذا التاريخ فى الفترة ما بين أول مايو سنة ١٩٤١ إلى آخر ديسمبر ١٩٤٣ ، أو تعذر إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة الأساس تكون أجرة المثل فى شهر أبريل سنة ١٩٤١[3] .

---

(١) ولا يصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها تقديرات البلدية للعوايد التى تفرض على العقار (الإسكندرية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٣ ص ٥٠٢ - وانظر أيضاً مصر ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤٢ سنة ١٩٥٣) - وقد تكون الأجرة المتفق عليها بعضها غير نقد ، كعمل يقوم به المستأجر للمؤجر (حراسة المنزل - التدريس لأولاد المؤجر - معالجة أسرته - توريد ما يلزمه من شىء معين - إصلاح الحديقة . القيام ببعض الترميمات بالعين المؤجرة إلخ إلخ) ، فيقوم هذا الجزء من الأجرة ويضاف إلى الجزء النقدى ، ومجموع ذلك يكون هو الأجرة المتفق عليها (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٩) .

وقد قضى بأنه لا يعتد بالأجرة المتفق عليها إذا ثبت أن هذه الأجرة كانت ، لظروف خاصة ، تختلف عن أجرة المثل زيادة أو نقصاً (مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ - وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٢) ، وكان ذلك يرجع مثلا لاعتبارات إنسانية كالتسامح نظراً لفقر المستأجر (مصر الكلية ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ : المستأجرة السابقة امرأة فقيرة تعيش من تأجير الكتب التى ترسلها لها الناس مجاناً) ، أو لمجاملة قريب أو صديق (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٦) .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٦١٤ .

(٣) ولا يصار إلى أجرة المثل إذا ثبتت الأجرة المتفق عليها ، وقد قضى بأن القانون يجعل من الأجرة المتفق عليها شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الاتباع ، ولا يبحث عن أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٣) . ويجب أن تكون الأجرة المتفق عليها هى أجرة بالتكييف القانونى -

وأجرة المثل هى أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع فى شهر أبريل سنة ١٩٤١[1] . فإذا استحدثت طبقة فى منزل بعد أبريل سنة ١٩٤١ ، وكان فى نفس المنزل طبقة مماثلة مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة هذه الطبقة المماثلة فى هذا الشهر هى أجرة المثل للطبقة التى استحدثت[2] . فإذا لم توجد طبقة مماثلة فى نفس المنزل ، بحث عن طبقة مماثلة فى منزل آخر تكون مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ لنفس الغرض الذى أوجرت من أجله الطبقة محل النزاع[3] . وإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبهاً للطبقة محل النزاع[4] ،

الصحيح ، فإذا لم تكن كذلك لم يعتد بها واعتبرت أجرة المثل . وقد قضى فى هذا المعنى بأنه إذا اتفق بائع العقار مع مشتريه على أن يبقى البائع شاغلا العقار بعد البيع لمدة عشر سنوات فى مقابل مبلغ جزافى يخصم من الثمن ، وقد وصف هذا المقابل بأنه أجرة ، فليس من حق المشترى بعد إنتهاء عشر السنوات أن يتخذ هذا المقابل أساساً لتحديد الأجرة فى تعاقد آخر مع مستأجر جديد (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١) .

(١) فإذا آجر صاحب الفندق جزءاً من المكان الذى يشغله الفندق لاستعمال هذا الجزء سكناً عادياً ، فلا يجوز اعتبار أجرة النزول فى الفندق هى أجرة المثل بالنسبة إلى الجزء المؤجر سكناً عادياً (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ .

(٤) وقد يكون المكان محل النزاع يمتاز عن غيره بمميزات واضحة ، بحيث لا يكون له مثل ومن ثم لا تكون له أجرة مثل ، فى هذه الحالة تسرى الأجرة المتفق عليها دون تخفيض إذ لا يوجد أساس تخفض على مقتضاه الأجرة بحيث لا تزيد على أجرة المثل إلا بالنسبة القانونية . وقد قضى فى هذا المعنى بأنه إذا كانت ڤيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعمارى ، وهى مزودة بالبانوهات والمدافىء ونافورات المياه والأعمدة الرخامية وما إلى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل ، وكانت الڤيلات التى استشهد بها الخبير فى تقريره هى عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى ڤيلا النزاع التى هى فريدة فى بنائها وتنسيقها وجمالها ولا وجه للمقارنة بينها وبين الڤيلات الأخرى ، فإن عناصر الموازنة والمقارنة التى يمكن اتخاذها أساساً سليماً لتقدير أجرة المثل تنعدم . ولا يغيب عن البال أن المثل لغة هو الشبه الذى يقضى أن تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقاً ، ولا يجوز فى المنطق القانونى الانحراف عن هذا المعنى اللغوى لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجرة المثل لم يشأ أن يظلم أحداً ، بل جعل فى حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلما توافرت عناصره العادلة السليمة . أما الحالات النادرة التى يقل فيها النظير وتتعذر المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر إلى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أقل تزمتا وهى الأدلة والقرائن المستمدة من ظروف النزاع . لأنه ليس من العدل فى شىء أن تقاس أجرة عقار منفرد أو ممتاز على أجوز عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت —

وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة[1] :

والأصل هو اتخاذ أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً كما قدمنا . ولكن القانون راعى ظروفاً خاصة في حالتين : (الحالة الأولى) حالة مدينة الإسكندرية ، فقد كانت أشد عرضة من غيرها[2] للغارات الجوية في سنة ١٩٤١ أثناء الحرب العالمية الثانية ، فهجرها سكانها ، ونزلت أجور المساكن تبعاً لذلك . فاتخاذ

= أكثر اتساعاً وأوفر غرفاً . ولما كان الخبير قد أوضح في تقريره انعدام التماثل ، ثم قدر أجرة (شهرية) على أساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيهاً (الأجرة السنوية المتفق عليها لفيلا النزاع ٥٠٠ جنيهاً) ، فإن هذا التقدير يعتبر جزافياً ينبغى عدم التعويل عليه ، وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٨٨ سنة ١٩٥٣) . وقد قضى في المعنى نفسه بأنه إذا عجز طرفا النزاع عن تقديم أماكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجرة المثل على ضوئها ، كان المستأجر بذلك قد عجز عن إثبات أن القيمة الإيجارية المتفق عليها تزيد على أجرة المثل لها في أبريل سنة ١٩٤١ رغم إتاحة الفرصة له ، فترفض دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

(١) مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٢٠ سنة ١٩٥٣ : الغرفة محل النزاع تمتاز كمحل تجارى بوجودها بالطابق الأرضى ولها باب مستقل عن باقى غرف الشقة وتتمتع بالضوء والاتساع .

وقد تكون الطبقة محل النزاع لم تنشأ إلا في سنة ١٩٤٢ أو في سنة ١٩٤٣ حيث كانت كانت تكاليف البناء تزيد كثيراً عن تكاليف قبل سنة ١٩٤٢ . ويذهب القضاء في هذه الحالة إلى الوقوف عند تكاليف البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فيبحث عن طبقة أنشئت في هذا الشهر وتكون مماثلة للطبقة محل النزاع ، فتجعل أجرتها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة المثل ، ولا يعتد بالفرق في تكاليف البناء بين هذه الطبقة والطبقة محل النزاع فهذا الفرق تقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . أما إذا لم توجد طبقة مماثلة أنشئت في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بحث عن أحدث طبقة مماثلة قبل هذا الشهر ، فإذا كانت تكاليفها تبلغ مثلا ٩٠٪ من تكاليفه البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، اعتد بهذا الفرق . فلو كانت أجرة هذه الطبقة ١٨ جنيهاً في الشهر ، كانت أجرة المثل هي ٢٠ جنيهاً حتى تراعى النسبة في التكاليف . ثم تضاف إلى أجرة المثل النسبة المئوية التي يفرضها القانون (مصر الكلية ٢٥ نوفبر سنة ١٩٥٣ قضايا رقم ٥٢٠٣ و٥٢٠٤ و٥٢٠٥ و٥٢٠٨ كلى مصر — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٠ ص ٥٠ هامش ١) .

(٢) وينبه بعض الفقهاء إلى أن هناك مناطق أخرى غير الإسكندرية كانت عرضة مثلها للغارات الجوية ، كالمدن الساحلية الأخرى ومنطقة مصر الجديدة بسبب قربها من مطارين كبيرين ، فكان من الإنصاف معاملة هذه المناطق معاملة مدينة الإسكندرية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٨) . ولعل المشرع خص مدينة الأسكندرية بهذه المعاملة لأنها دون غيرها انفردت بأشد الغارات وطأة حتى هجرها الكثير من سكانها ، ولم يرد أن يتوسع في هذه المعاملة المستثناة .

أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً فى حالة كهذه قد تلحق غبناً كبيراً بالمؤجر ، إذ كانت أجور المساكن قد نزلت نزولا كبيراً فى هذه الآونة . ومن ثم خير القانون المؤجر فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية بين شهر أبريل سنة ١٩٤١ وشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، فهذا الشهر الأخير هو الشهر السابق مباشرة على إعلان الحرب وكانت أجور المساكن فيه عادية لا مرتفعة ولا منخفضة . وقد نصت المادة ٤/٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى هذا المعنى على ما يأتى : « على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو بأجرة المثل لأيهما »[1] .

(الحالة الثانية) حالة الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو لمجالس المحافظات أو لمجالس المدن أو لمجالس القرى ، فقد اتخذ المشرع شهراً آخر بعد شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمدة طويلة أساساً لتعيين الأجرة ، وراعى فى ذلك أن المؤجر لغير هذه الأشخاص المعنوية لا يتقيد فى الأجرة بالتشريعات الاستثنائية لأن المناطق لا تسرى عليها هذه التشريعات ، فوجبت مراعاة من يؤجر لهذه الأشخاص المعنوية فيتقيد بحد أقصى للأجرة أعلى من الحد الأقصى المقرر فى الأحوال الأخرى ، وعلى ذلك جعل شهر الأساس شهراً الأجور فيه أكثر ارتفاعاً منها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ومن ثم نصت المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « لا تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية . ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات ، وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه

---

(١) وقد قضت محكمة الإسكندرية المختلطة بأنه إذا كان عقد الإيجار عن شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ يختلف فى شروطه وفى مدة الإيجار وفى مساحة العين المؤجرة وفى حق الإيجار من الباطن وفى غير ذلك من الشروط عن عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فإن العقدين يتهاتران ، ويجب الرجوع إلى أجر المثل فى كل من هذين الشهرين (الإسكندرية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨) .

سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور ، مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون »[1] . وقد قدمنا أن هذه الأشخاص المعنوية ذاتها لو استأجرت أمكنة فى المناطق المبينة فى الجدول ، لكان شهر الأساس هو شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما هو الأمر بالنسبة إلى سائر المستأجرين[2] .

٥٨٥ – *عناصر يجب تقويمها لتدخل فى تقدير أجرة الأساس* : نصت الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . فإذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، ولم تكن هذه الالتزامات مفروضة عليه فى شهر الأساس ، وجب تقويمها لاستنزالها من أجرة شهر الأساس . ولتوضيح ذلك نفرض أن المستأجر استأجر المكان فى أول يناير سنة ١٩٥٠ ، فأصبحت مسئوليته عن الحريق خاضعة لأحكام التقنين المدنى الجديد وفرض عليه بذلك التزام جديد لم يكن موجوداً فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو التزم بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه أو بغير ذلك من الالتزامات التى لم تكن مفروضة على المستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ . فيدخل عندئذ ، فى تقدير أجرة شهر الأساس ، أى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ سواء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، تقويم هذه الالتزامات الجديدة التى فرضت على المستأجر ، فتقوم المسئولية عن الحريق مثلا بقيمة أقساط التأمين الواجب على المستأجر دفعها إذا أراد تأمين مسئوليته ، ويقوم الالتزام بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه بمقدار العوايد أو بمقدار ثمن المياه . فإذا فرض أن هذه الالتزامات الجديدة قومت فى تاريخ أول أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ مقداره ثلاثة جنيهات فى الشهر ، وكانت أجرة شهر أبريل سنة

---

(١) ويقول الأستاذ كامل محمد بدوى فى هذا الصدد : « ثم إن الحكمة غير واضحة فى اختلاف الأشهر المتخذة قياساً باختلاف جهات الحكومة ، إلا أن يكون القصد إيقاع القارئ فى حيرة من الأمر » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٢٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٦ .

١٩٤١ مقدارها ١٥ جنيهاً دون أن يكون المستأجر مفروضاً عليه الالتزامات سابقة الذكر ، فإن المستأجر لو كان ملتزماً بها فى ذلك الوقت لاستنزل قيمتها من الأجرة ، ولدفع للمؤجر ١٢ جنيهاً بدلا من ١٥ ، والفرق وهو ٣ جنيهات فى الشهر يكون قيمة هذه الالتزامات المفروضة عليه . ونكون بذلك قد أدخلنا فى تقدير أجرة الأساس تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ والتزم به المستأجر بعد ذلك . ومن ثم تكون أجرة الأساس فى مثلنا هذا هى ١٢ جنيهاً لا ١٥ جنيهاً ، فإذا زيدت بالنسبة المئوية التى فرضها القانون كان هذا هو الحد الأقصى للأجرة[1] .

وعلى العكس من ذلك ، إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة ، بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، لم تكن مفروضة عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ (أو فى أى شهر آخر اعتبره القانون شهر الأساس) ، قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة فى شهر الأساس ، وأضيفت قيمتها فى هذا التاريخ إلى الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، ويكون مجموع ذلك هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس هذه بالنسبة المئوية التى فرضها القانون . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلا منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ثبت أن أجرته فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ كانت ٣٠ جنيهاً ، ويراد تحديد أجرته فى إيجار أبرم فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالتقنين المدنى الجديد . ففى هذا الفرض يجب أن يقوم ما استحدثه التقنين المدنى الجديد من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ولم يكن هذا الالتزام مفروضاً عليه فى أبريل سنة ١٩٤١ طبقاً للتقنين المدنى القديم[2] ، وتقوم أيضاً الالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر بموجب الاتفاق أو العرف كالتزامه بتوصيل المياه أو الكهرباء أو بتوريده المياه الساخنة

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧ .

(٢) انظر ما قدمناه فى هذا الصدد من أن المؤجر يجوز له أن يزيد الأجرة على الحد الذى فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية : آنفاً فقرة ٢٢٠ فى الهامش .

وإذا أبرم عقد الإيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ – أى قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد – فإن المؤجر لا يكون ملتزماً بصيانة العين المؤجرة وفقاً لأحكام التقنين المدنى القديم ، فلا محل لتقويم هذا الالتزام لإضافته إلى أجرة الأساس . وإذا امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون بقى المؤجر غير ملتزم بصيانة العين المؤجرة لأن أحكام التقنين المدنى القديم هى التى تسرى فى هذه –

أو التدفئة أو التبريد أو بإدخال مصعد يقوم هو بدفع نفقاته أو يدفع أجرة الخفر أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة عليه في أبريل سنة ١٩٤١ . وتقوم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ ، فإذا بلغت قيمتها ٥ جنيهات في الشهر مثلا ، أضيفت هذه القيمة إلى العشرين جنيهاً أجرة المنزل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون أجرة الأساس هي ٢٥ جنيهاً . تضاف إليها النسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة هـــذا المنزل هو ٢٨½ جنيهاً في الشهر . وإذا قدر المتعاقدان قيمة الالتزامات الجديدة بموجب اتفاق بينهما أو في عقد الإيجار ذاته ، احترم القاضي هذا التقدير ما لم يثبت المستأجر أنه تقدير غير جدي وقد قصد به التحايل على أحكام القانون ، فيقوم القاضي في هذه الحالة بالتقدير وله أن يستعين بخبير .

وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١[1] . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار[2]

= الحالة طول مدة امتداد الإيجار ، فلا تزاد الأجرة شيئاً . ولكن يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم بإصلاحات في العين المؤجرة (كترميم أو استحداث غرف أو مرافق أو إدخال مصعد أو إصلاحه) في مقابل زيادة في الأجرة تتناسب مع هذه الإصلاحات ، ولا يكون في ذلك مجاوزة للحد الأقصى للأجرة ، قياساً على التحسينات التي استحدثت قبل الإيجار فإنها تقوم وتضاف إلى الأجرة كما سنرى (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٣ ص ٦٠ هامش ١) .

(١) أما إذا كانت موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فلا تقوم ولا تجوز زيادة الأجرة من أجلها (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٨٢ سنة ١٩٥٣) .

(٢) أما التحسينات التي يدخلها المؤجر بعد الإيجار فلابد من موافقة المستأجر عليها ، حتى لا يتخذ المؤجر من تحسينات يدخلها دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى . فإن لم يوافق المستأجر على التحسينات ولكنه قبل بعد ذلك أن ينتفع بها ، كان عليه أن يدفع ما يقابلها (مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٧ سنة ١٩٥٣) . وهذا كله ما لم تكن هذه التحسينات قد نجمت عن إصلاحات ضرورية قام بها المؤجر لحفظ العين ، فهذه لا ترقى إليها شبهة أن المؤجر اتخذ منها ذريعة لزيادة الأجرة ، فقد كان مضطراً إلى إجرائها للمحافظة على العين . فإن عادت على المستأجر بنفع ملحوظ ، استحق المؤجر زيادة لها في الأجرة ولو أجراها دون موافقة المستأجر (مصر الكلية ٣٠ يونيه سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٩ ص ٤٥٠ – ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وإن لم =

فى المكان المؤجر جراجاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصعداً أو جهازاً لتكييف الهواء أو أوصل المكان المؤجر بالمجارى العامة أو قام بغير ذلك من التحسينات ، قومت هذه التحسينات على النحو السالف الذكر[١] . ولكن القضاء قد جرى فى هذه الحالة على الأخذ بما اتفق عليه المتعاقدان من زيادة فى الأجرة فى مقابل هذه التحسينات[٢] ، إلا إذا أثبت المستأجر أن التقدير كان مبالغاً فيه وقد قصد اتخاذ التحسينات ذريعة للتحايل على أحكام القانون[٣] .

تعد على المستأجر بنفع بل اقتصرت على حفظ العين كما هى ، فلا تزداد الأجرة فى مقابلها (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦) . ومع ذلك فقد قضى بأنه وإن كان الأصل فى الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على عاتق المالك وحده ، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ألزم المستأجر تحقيقاً للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل سنة ١٩٤١ (محكمة مصر ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٧٥٩ سنة ١٩٥٥) .

(١) مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ (أوصل المؤجر المنزل بالمجارى العامة) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٢ – ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٩٤ سنة ٩٥٢– ٣٠ يونيه سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤١٨١ سنة ١٩٥٢ – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ – ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٤ – ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ – ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد جرت العادة على توزيع قيمة التحسينات على خمس سنوات ، فتزاد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٧ – ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧) .

وقد قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين فى شقة مكونة من خمس غرف هى ٦ جنيهات فى الشهر – إذ أن أجرة الشقة كلها ١٥ جنيهاً فى الشهر – ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع فى الغرفتين أجرة مقدارها ١٢ جنيهاً ، فإن هذه الزيادة هى مقابل ما حصل عليه المستأجر من مزايا . ويجب على المستأجر احترام التقدير الذى ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا التى كان من الممكن استئجار العين بدونها ، وللطرفين المتعاقدين كامل الحرية فى تقويم هذه الزيادة وتحديد مقابل لها ولا دخل لأحد فى ذلك (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥) .

(٣) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ – ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ .

وإذا ثبت أن الاتفاق صورى ، وسكت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة باسترداد ما دفعه –

ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر لم تكن موجودة فى أبريل سنة ١٩٤١ . فإذا رخص المؤجر لمستأجر بإيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٢ فى الإيجار من الباطن ، فقد أولاه بهذا الترخيص العام ميزة كان محروماً منها . ويستوى فى ذلك أن المستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بموجب شرط مانع ، أو كان لا يوجد هذا الشرط المانع ، أو كان مرخصاً له فى الإيجار من الباطن بشرط صريح. ففى جميع هذه الأحوال كان لا يجوز للمستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ أن يؤجر من الباطن ، إذ لا يعمل بالترخيص الصريح فى عقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (م ٢ قانون إيجار الأماكن) . ويتبين من ذلك أن ترخيص المؤجر للمستأجر فى الإيجار من الباطن فى عقد إيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣[١] يعتبر ميزة جديدة أولاها المؤجر للمستأجر ، فوجب إذن تقويم هذه الميزة على النحو الذى تقوم به التحسينات . فلو أجر شخص طبقة لآخر فى أول يناير سنة ١٩٤٤ ورخص له فى عقد الإيجار أن يؤجر من الباطن ، وكانت أجرة هذه الطبقة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ١٥ جنيها ، وجب أن يضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل الترخيص فى الإيجار من الباطن بحسب تقدير الخبير : فإذا قوم الخبير

= زائداً على الحد الأقصى، فقد يحمل سكوته هذا على أنه نزول عن حقه فى الاسترداد . أما إذا ثبت أن الاتفاق جدى وأن المؤجر التزم حقيقة بإجراء تحسينات ، وادعى المستأجر أن المؤجر لم يقم بالتزامه ، فإن الزيادة المتفق عليها تكون واجبة الدفع ، وليس للمستأجر إلا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادى — لا قضاء الإيجارات — بإجراء التحسينات على الوجه المتفق عليه (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ — ٢ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ — ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤) .

أما إذا كان الذى أدخل التحسينات هو المستأجر نفسه ، بإذن المؤجر أو بغير إذنه ، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه التحسينات دون زيادة فى الأجرة لأنه هو الذى قام بنفقاتها (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ٣٠٩) . وذلك ما لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة فى الأجرة فى مقابل الانتفاع بهذه التحسينات ، فيعمل بهذا الاتفاق ، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٣ سنة ١٩٥٤) .

(١) وكذلك إذن المؤجر الكتابى الخاص فى الإيجار من الباطن فى حالة ما إذا كان الإيجار الأصلى غير لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ أو كان لاحقاً ولكنه لا يتضمن ترخيصاً صريحاً (م ٢ فقرة ب من قانون إيجار الأماكن) .

الترخيص بمبلغ ٥ جنيهات مثلا[1] ، أضيف هذا المقدار إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع ٢٠ جنيها هي أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة في أول يناير سنة ١٩٤٤ هو ٢٢,٨ جنيها . ومتى قدرت الأجرة على هذا النحو فإنها لا تتغير ، حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل ، بل حتى لو ثبت أنه لم يؤجر من الباطن إطلاقاً ، فالإضافة التي ضمت إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ إنما كانت في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن سواء انتفع به المستأجر أو لم ينتفع[2] . وإذا أجر المستأجر فعلا الطبقة من الباطن ، فإن عقد الإيجار من الباطن تسري عليه التشريعات الاستثنائية ، فقد قدمنا أن هذه التشريعات تسري على الإيجار سواء صدر من المالك أو من المستأجر الأصلي (م ١ قانون إيجار الأماكن) . ويترتب على ذلك أن أجرة الأساس تكون بالنسبة إلى الإيجار من الباطن هي بعينها أجرة الأساس بالنسبه إلى الإيجار الأصلي ، أي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ويضاف إليها بالنسبة إلى الإيجار من الباطن ، كما أضيف بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، ما قوم به الترخيص ، فتصبح ٢٠ جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون ، فيكون الحد الأقصى للأجرة في الإيجار من الباطن هو نفس الحد الأقصى للأجرة في الإيجار الأصلي ، أي ٢٢,٨ جنيها . وبذلك لا يتمكن المستأجر الأصلي من استغلال الترخيص له في الإيجار من الباطن ليكون مصدر كسب ، ما لم تكن الأجرة التي يدفعها المالك أقل من الحد

---

(١) ولما كانت النسبة المئوية التي تضاف إلى أجرة الأساس في حالة الترخيص في إيجار العين من الباطن مفروشة لا يجوز أن تزيد على ٧٠٪ كما سيجيء (انظر ما يلي فقرة ٥٨٦) ، فإن الترخيص في إيجار العين من الباطن غير مفروشة يجب أن يقوم بأقل من ٧٠٪ ، وعلى كل حال لا يجوز أن يزيد التقويم على ذلك (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨).

(٢) مصر الكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ – ٢٧ نوفبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٢ – ١٩ يونيه سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ – ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ – ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ – وانظر عكس ذلك وأن المؤجر لا يتقاضى مقابلا للترخيص في التأجير من الباطن لأن هذا الترخيص لا يعتبر من المزايا التي تقوم مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ – ٢٥ نوفبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤ – عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٤ .

الأقصى[١]. ويشترط فى كل ما تقدم ، بداهة ، أن يكون الترخيص فى الإيجار من الباطن جدياً . فإذا كان صوريا ، وأثبت المستأجر أن الغرض منه هو التحايل على أحكام القانون وتمكين المؤجر من مجاوزة الحد الأقصى للأجرة ، وجب عدم الاعتداد بهذا الترخيص . فلا يقوم لتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وتكون أجرة الأساس هى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ دون أن يضاف إليها شىء ، أى تكون فى المثل المتقدم ١٥ جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ١٤ ٪ . فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة هو ١٧,١ ٪ جنيها بدلا من ٢٢,٨ جنيها ، وذلك بالرغم من الترخيص فى الإيجار من الباطن بعد أن ثبت أنه صورى .

ويعتبر فى حكم التحسينات أيضاً تحسين الصقع . فإذا كان المكان المؤجر قد تحسن صقعه كثيراً عما كان عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، حسب هذا التحسين فى الصقع ميزة للمستأجر يجب تقويمها كما تقوم التحسينات والمزايا الأخرى . وتضاف قيمتها إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس بالنسبة المئوية التى أجازها القانون . ذلك أن تحسين الصقع ميزة لا يصح أن ينفرد بها المستأجر ، بل يجب أن تقوم حتى يشارك فيها المؤجر ، كما هو الأمر فى تصقيع الحكر . وقد يتحمل المالك فى بعض الأحيان ضريبة إضافية على تحسين الصقع تسمى بضريبة التحسين ، فإذا تحمل الغرم وجب أن يشارك فى الغنم[٢]. فلو أن حانوتاً كان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ فى شارع ضيق

---

(١) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه يجوز للمستأجر الأصلى أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الأجرة التى يدفعها هو للمؤجر ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة هى الحد الأقصى ، وذلك بالقدر الذى يكفى لتعويض المستأجر الأصلى من احتمال خسارة يتكبدها فيما لو لم تتح له فرصة استعمال الترخيص فى الإيجار من الباطن (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨) .

(٢) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٦ — وقارن محكمة استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ قضائية المنصورة — وقد ألغت المحكمة أحكاماً ابتدائية صادرة من محكمة بورسعيد الكلية وترفض هذه الأحكام الابتدائية زيادة الأجرة بما يقابل تحسين الصقع ، ولكن محكمة استئناف المنصورة — وقد استؤنفت أمامها هذه الأحكام لأنها فصلت فى مسائل ليست كلها مما يعتبر ناشئاً عن تطبيق التشريعات الاستثنائية — ألغت هذه الأحكام مستندة إلى أن سكوت المستأجر عن المطالبة باسترداد ما دفعه زيادة فى الأجرة فى أوقات الرواج التى مرت بمدينة الإسماعيلية وقبول المؤجر تخفيض —

وكان صقعه التجارى محدوداً ، فكانت أجرته فى هذا الشهر ٣ جنيهات مثلا. ثم وسع الشارع فتحسن الصقع تحسنا كبيراً ، فإنه يجب تقويم هذا التحسن فى الصقع وإضافة قيمته إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وقد يبلغ ذلك ١٠ جنيهات فتكون هذه هى أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ٦٠٪ فيصبح الحد الأقصى لأجرة الحانوت ١٦ جنيها فى الشهر(١). وعكس ذلك صحيح أيضاً. فلو أن هذا الحانوت كان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ذا صقع تجارى حسن ، وكانت أجرته فى هذا الشهر ١٠ جنيهات مثلا ، فإن أجرة الأساس هذه تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون فتصبح أجرة الحانوت ١٦ جنيها فى الشهر . فإذا طرأ بعد ذلك ما يخفض من الصقع ، كأن ينشأ شارع جديد تتحول إليه التجارة من الشارع الذى فيه الحانوت ، بحيث تقدر أجرة الحانوت فى هذا الصقع المنخفض فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ ٣ جنيهات فقط ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الحانوت ، واتخاذ هذه الأجرة الأخيرة — ٣ جنيهات — أجرة أساس تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ٤٥ ٪ ، فتصبح أجرة الحانوت ٤,٣٥ جنيهات بدلا من ١٦ جنيها(٢).

أما إذا أعطى المؤجر المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، كأن خول

= الأجرة إلى الحد القانونى عند انتهاء أوقات الرواج هذه ، كل هذا يقطع بعدم جدية منازعة المستأجر فى قانونية الأجرة — ويرى الأستاذ سليمان مرقس بحق أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم ، وأنه كان الأولى بمحكمة استئناف المنصورة أن تبنى حكمها على المبدأ الذى يقضى بجواز زيادة الأجرة فى مقابل تحسين الصقع (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٧١ هامش ١).

(١) ومع ذلك فقد قضى بأن توسيع شارع الخليج الذى يقع فيه مكان النزاع لا يعتبر تحسيناً يستحق عنه المؤجر زيادة فى الأجرة ، فإن المؤجر لم يتكلف شيئاً والحكومة هى التى قامت بتوسيع الشارع على نفقتها (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤).

(٢) ولا يعترض على هذا الرأى بأن المستأجر يستطيع أن يخلى الحانوت بعد التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ، فلا ترهقه الأجرة العالية (١٦ جنيهاً فى الشهر) ، إذ يستطيع أن يتحلل منها بإخلاء الحانوت . ذلك أن المستأجر قد يرى من مصلحته البقاء فى الحانوت بالرغم من انخفاض صقعه ، فإذا بقى وجب ألا يدفع أجرة تزيد على الحد المقرر قانوناً . هذا إلى أنه بفرض أن المستأجر أخلى الحانوت ، فإن المؤجر لا يستطيع إيجاره لغيره بأجرة تزيد على ٤,٣٥ جنيهات على أساس أجرة مثله فى صقعه المنخفض فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأولى أن يبقى المستأجر القديم فى الحانوت بنفس الأجرة.

له حق استخدام البواب ، أو تعهد له بتوريد الكهرباء ، أو التزم بنقله كل يوم إلى محل عمله وبإرجاعه إلى مسكنه ، فهذه مزايا لاتدخل فى عقد الإيجار وليست جزءاً منه ، بل هى محل لعقود أخرى كعقد العمل بالنسبة إلى استخدام البواب وعقد التوريد بالنسبة إلى الكهرباء وعقد النقل بالنسبة إلى نقل المستأجر. ومن ثم يكون المقابل لهذه المزايا حراً لا يخضع للتشريعات الاستثنائية فى تحديده ، وللمؤجر أن يتقاضى من المستأجر المقابل الذى يتفقان عليه[1] .

٥٨٦ — **زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة** : فإذا تحددت أجرة الأساس على النحو السالف الذكر : فوقفنا عند أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١[2] بعد أن يضاف إليها ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر ومن تحسينات ومزايا وما إلى ذلك[3] ، وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أن تزاد أجرة الأساس هذه بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التى تستغل بها[4] . وقد جعل القانون

---

(١) وقد قدمنا أنه قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين فى شقة مكونة من خمس غرف هى ٦ جنيهات فى الشهر ، ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع فى الغرفتين ١٢,٥ جنيهاً فى الشهر ، وجب على المستأجر احترام التقدير الذى ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا لأنها ليست لا صقة بذات العين المؤجرة (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش — وانظر عصام الدين حواس ص ٢٦٤ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٧) .

(٢) أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الأسكندرية ، أو أجرة أغسطس سنة ١٩٤٣ أو أغسطس سنة ١٩٤٤ أو يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها والمجالس المحافظات والمدن والقرى فى المناطق — غير المبينة بالجدول طبقاً للمادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن .

(٣) أو بعد أن يستنزل منها التزامات مفروضة على المستأجر أو ما يقابل انخفاض الصقع وما إلى ذلك ، على الوجه الذى بيناه فيما تقدم . هذا ويجوز للمؤجر ألا يطلب من مستأجر معين مقابلا للمزايا فتحدد الأجرة دون هذا المقابل ، ويطلب المقابل من مستأجر آخر سابق أو لاحق (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٤ ص٦٤ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٠ — محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٦) .

(٤) وهذا هو الحد الأقصى للأجرة ، ومن ثم يجوز التعاقد على أجرة أقل . وليس فى ذلك مخالفة للنظام العام ، فالتشريع الاستثنائى إنما يحمى المستأجر من أن يلتزم بدفع أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولا يحمى المؤجر من أن يقبل أجرة تقل عن هذا الحد . وقد قضى بأن القانون —

هذه الأمكنة فئات أربعا : أماكن للمهن التجارية والصناعية ، وثانية للمهن الحرة ، وثالثة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية ، ورابعة لأماكن السكنى .

وتبين الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلا من هذه الفئات الأربع على وجه دقيق والنسبة المئوية لكل فئة ، فتنص على ما يأتي :

« لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى : »

« أولا — فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة : ٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً — ٦٠ ٪ فيما زاد على ذلك » .

« ثانياً — فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : ٣٠ / من الأجرة المستحقة » .

« ثالثاً — فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة » .

« رابعاً — فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً — ١٢٪ إذا كانت الأجرة

— لم يحتم تثبيت الأجرة التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ، بل كل ما ورد فيه هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومؤدى ذلك بداهة جواز التعاقد على ما يقل عن تلك الأجرة ، ومثل هذا التعاقد يكون ملزماً للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقيمها على المستأجر لطلب رفع الإيجار التعاقدى إلى مستوى أجرة المكان فى ذلك التاريخ (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٩٤ ص ١٧٣ — ص ١٧٤ ، ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢) . ولكن إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار ، وامتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمؤجر طلب رفع الأجرة المتفق عليها إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً . وإذا سرت الأجرة التى تقل عن الحد الأقصى على المؤجر مدة الإيجار الأصلية ، فإنها تسرى أيضاً على المشترى للعين المؤجرة مادامت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، فإذا انقضت جاز عند ذلك للمشترى طلب رفع الأجرة إلى الحد الأقصى (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٠١ ص ١٧٩ ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦) .

المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً — ١٤ ٪ فيما زاد على ذلك » .

« على أنه إذا كانت هـــذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » .

ونلاحظ ، فى صدد النص المتقدم الذكر ، ما يأتى :

١ — كانت النسب المئوية فى الأوامر العسكرية التى سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التى تقررت بعد ذلك فى كل من هذين القانونين الأخيرين . فقد كانت قبلا فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة ٣٥٪ و ٥٠٪ فارتفعت بعد ذلك إلى ٤٥ ٪ و ٦٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ — وهى النسب المئوية التى كانت مقررة فى الأوامر العسكرية للمساكن — إلى ٣٠ / . وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والأندية الخ معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ إلى ٢٥ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المساكن ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ، فارتفعت إلى ١٠ ٪ و ١٢ ٪ و ١٤ ٪ . وكانت بالنســبة إلى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ٦٠ ٪ ، فارتفعت إلى ٧٠ ٪ . وهذا الارتفاع فى النسب المئوية استوجب أن ينص القانون كيف يسرى هذا الارتفاع على المستأجر ، وسيأتى بيان ذلك فيما يلى .

٢ — نستعرض الفئات الأربع من الأماكن لنلاحظ فى شأنها ما يأتى :

أولا — فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : يدخل فى هذه الفئة الأماكن المؤجرة للمصارف والبيوت المالية وشركات التأمين ، والمكتبات ودور النشر والمطابع ، والشون[1] ، والحوانيت المؤجرة لأغراض تجارية سواء كانت قائمة بذاتها أو كانت جزءاً من مبنى معد لغرض

---

(١) كما جاء فى التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب فى صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (انظر آنفاً فقرة ٥٧٥) .

آخر كالحوانيت التى تكون فى الطبقة الأرضية من المساكن . وتدخل الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية ، ويتضمن ذلك المصانع والمطاحن والمخابز والمحالج والمعاصر والمغاسل . وتدخل الأماكن المؤجرة للمحال العامة ، كالمطاعم والمقاهى[1] والأندية الليلية والملاعب والمراقص ودور السينما والمسارح والملاهى المختلفة والحمامات .

ثانياً – فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : يدخل فى هذه الأماكن غير ما خص بالذكر مكاتب المحاسبين والخبراء والرسامين والفنانين والمؤلفين والصحفيين[2] والمدلكين والمدربين على الألعاب الرياضية وعيادات المعالجين النفسيين . أما الصيدليات فتدخل فى الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية ، وكذلك مخازن الأدوية[3] . وإذا استؤجر مكان لممارسة مهنة حرة كالطب أو المحاماة واستعمل جزء منه للسكن ، اعتبر السكن ثانوياً واعتد بالأصل وهو ممارسة المهنة الحرة ، ويعتبر المكان مؤجراً كله لممارسة مهنة حرة ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للمهنة الحرة والجزء المخصص للسكن وتحميل كل جزء نصيبه فى الزيادة القانونية[4]

---

(١) أما المكان المؤجر ليكون فندقاً أو بنسيوناً فسنرى أنه مكان أوجر بقصد استغلاله مفروشاً وأن نسبته المئوية هى ٧٠٪ .

(٢) أما المكان المؤجر لإدارة مجلة وليكون مقراً لمطبعة فى الوقت ذاته فهو مكان مؤجر لأغراض تجارية ، ويكون من أماكن الفئة الأولى (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ – ويشير إلى حكم صادر من محكمة مصر الكلية فى القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧) .

(٣) والأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى المصرى لا تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ، لأن هذا البنك مؤسسة مدنية بالرغم من اتخاذه الشكل التجارى إذ يقوم بأداء خدمة عامة للجمعيات التعاونية والمزارعين ، وإنما يكون حكم هذه الأعيان هو حكم الأعيان المؤجرة ككاتب للمحامين وعيادات للأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ – ويشير إلى حكم محكمة مصر الكلية قضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦ وإلى حكم آخر من نفس المحكمة قضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧) .

(٤) مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٠ ص ٦٤٧ – وانظر أيضاً مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ (رخص للمستأجر باستعمال الشقة مسكناً ومشغلا للحياكة ، فزيدت الأجرة بنسبة ٦٠٪ باعتبار أن الشقة مؤجرة للحياكة) – وإذا خالف المستأجر الشرط الذى يمنعه من استعمال السكن مكتباً تجارياً أو من استغلاله مفروشاً وإيجاره من الباطن ، ولو فى جزء من المكان فقط ، جاز للمؤجر أن يطالب بعلاوة المكتب

والظاهر كذلك أنه إذا استؤجر مكان للسكن ومارس فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة ، فاستقبل كطبيب بعض المرضى من وقت إلى آخر أو استقبل كمحام بعض الموكلين للقضايا أو لاستشارات قانونية ، فإن ممارسة المهنة فى هذه الحالة تعتبر ثانوية ويعتد بالأصل وهو السكن ، ويدفع المستأجر علاوة السكن دون علاوة المهنة الحرة .

وثالثاً – فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : يدخل فى هذه الأماكن جميع المدارس سواء كانت مدارس حكومية أو مدارس حرة ، وكل مكا مؤجر لمعهد علمى سـواء كان معهداً حكومياً أو معهداً دولياً أو معهداً حراً . وتدخل المحاكم وما يلحق بها من استراحات ، لأنها مؤجرة للحكومة . وتدخل الأندية ، والمراد بها الأندية الخاصة المقصورة على أعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة الأبواب لجمهور الناس فتدخل فى المحال العامة وتكون من أماكن الفئة الأولى . وتدخل المستشفيات والمستوصفات والمصحات ، سواء كانت حكومية أو غير حكومية . ويدخل جميع الأماكن المؤجرة للوزارات ومصالح الحكومة وفروعها ، كوزارة التموين[1] ومصلحه الشهر العقارى ومصلحة البريد والبرق ومصلحة التلفونات .

رابعاً – فيما يتعلق بالأماكن الأخرى غير ما تقدم ذكره : أهم ما يدخل فى ذلك المساكن ، ولو كانت للتصييف غير أن مساكن التصييف لا يسرى عليها الامتداد بحكم القانون لأنها أوجرت لغرض موقت كما قدمنا[2] ، وإن كان

= التجارى أو استغلال المكان مفروشاً عن كامل الأجرة ، لأنه غير مكلف بالتحرى عما إذا كانت المخالفة تتناول كل المكان أو جزءاً منه فقط . وتبقى العلاوة الجديدة سارية مادامت المخالفة قائمة ، وتنتهى بانتهائها وترجع علاوة مسكن بعد إخطار المستأجر المؤجر بذلك (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٦٤٦) – أما إذا استأجر شخص مكاناً لا ستعماله لغرض غير السكنى ، فإنه تجب زيادة الأجرة بالنسبة التى حددها القانون للغرض المتفق عليه ، ولا تخفض النسبة لتنزل إلى النسبة التى حددها القانون للسكن لو استعمل المستأجر المكان للسكن مخالفاً بذلك الغرض المتفق عليه (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٢ ص ١٣٩) .

(١) وقد قدمنا أن الأماكن المستولى عليها من وزارة التموين ووزارة التربية والتعليم وضع القانون لها أسساً لتقدير مقابل الانتفاع بها ، فلا تخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة (انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

يسرى عليها الحد الأقصى للأجرة . وتدخل الجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والخمامات والملاجىء ، لأن شيئاً من هذه لا يدخل فى إحدى الفئات السابقة فلا يبقى إلا إدخالها فى هذه الفئة الرابعة . وقد قدمنا أن سطح البناء وواجهته وحوائطه تعتبر أجزاء منه[1] ، فإذا أوجرت للإعلان فالظاهر أنها تكون قد أوجرت لأغراض تجارية فيدفع المستأجر علاوة الفئة الأولى لا علاوة هذه الفئة الرابعة[2] .

٣ — تقول العبارة الأخيرة من النص المتقدم الذكر : « على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل » .

وهذه العبارة تنسحب على جميع الأماكن فى فئاتها الأربع ، لا على أماكن الفئة الرابعة وحدها . فقد يؤجر مكان ليكون مكتباً لمحام أو لخبير ، فإذا قصد المستأجر أن يفرش المكان مكتباً لمحام أو لخبير ، فيستغله بإيجاره من الباطن مفروشاً لأحد المحامين أو الخبراء كانت العلاوة ٧٠ ٪ وهى علاوة المكان الذى يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، لا ٣٠ ٪ وهى علاوة مكاتب المحامين أو الخبراء . وكذلك الحكم فى المحال العامة ، كالمسارح ودور السينما والمقاهى . وقد قضى بأن النص الخاص بزيادة ٧٠ ٪ من الأجرة إذا كانت العين قد أجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة هو نص عام يشمل جميع الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها ، وليس خاصاً بالأماكن المؤجرة للسكنى التى يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير[3] . وكذلك إذا أوجر مكان لاستعماله فندقاً

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

(٢) فإذا دخل المكان فى أكثر من فئة من الفئات الأربع ، كأن يؤجر مكان ليكون عيادة لطبيب ومستشفى خاصاً له ، فيدخل فى الفئة الثانية باعتباره عيادة وتكون النسبة ٣٠٪ ، ويدخل فى الفئة الثالثة باعتباره مستشفى وتكون النسبة ٢٥ ٪ ، فالعبرة بالفئة الأعلى ، وتكون النسبة فى هذه الحالة ٣٠ ٪ باعتبار المكان مؤجراً كعيادة (انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٤) .

(٣) مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٧ ص ٤١٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٧ هامش ١ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ — ص ٣٦٤ — محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٨ .

أو بنسيوناً ، فإنه يكون قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، وتكون العلاوة ٧٠٪ وليست علاوة المحال العامة[١] .

والمكان يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن المستأجر يستأجر المكان خالياً من الفراش ليفرشه بنفسه حتى يستغله مفروشاً بطريق إيجاره من الباطن . فإذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك ، ومع هذا فرش المستأجر المكان وأجره من الباطن مفروشاً ، فإن المكان فى هذه الحالة يكون قد أوجر من الباطن مفروشاً . وفى الحالتين ، أى سواء أوجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً أو أوجر مفروشاً بالفعل ، تكون العلاوة ٧٠٪[٢] . وهذا ما نصت عليه المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن كما رأينا ، وما كان ينص عليه أيضاً المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . أما التشريعات السابقة على هذين القانونين فكانت تنص على حالة واحدة فقط ، هى حالة إيجار المكان بقصد استغلاله مفروشاً . والظاهر أن عبارة « أوجرت مفروشة » إنما أضيفت بعد ذلك فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة

---

(١) الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٩ ص ١٧٠ ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٣٩ رقم ٢١٧ – وقد يستخلص من القرائن ، كتقدير زيادة فى الأجرة على حدة ، أنه قصد الترخيص للمستأجر فى إيجار المكان من الباطن مفروشاً (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤) .

(٢) وتكون هذه العلاوة مستحقة مادام المستأجر قد استأجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً ، حتى لو عدل عن ذلك واستعمل المكان لسكناه ، أو لم يجد من يؤجر له المكان من الباطن مفروشاً . ذلك أن القانون قد خول للمؤجر الحق فى تقاضى هذه العلاوة فى مقابل تأجيره العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر فى الانتفاع بهذه الرخصة ، فإن هو لم ينتفع بها فلا يصح أن يضار المؤجر من وراء ذلك (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ – ويشير إلى حكمين صادرين من محكمة مصر الكلية أحدهما فى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩ والآخر بتاريخ ١١ مارس سنة ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ – منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ – محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧) .

أما إذا كان المستأجر قد استأجر المكان كسكن خاص ، ثم اتفق بعد ذلك مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشاً ، فإن حق المؤجر فى اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ فى هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال للمكان مفروشاً وينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، بحيث إذا استمر المؤجر رغم هذا الإخطار فى اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بغير سبب ، وجاز للمستأجر استردادها منه (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ – ويشير إلى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩) .

١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) لمواجهة الحالة الأخرى ، وهى حالة ما إذا لم يكن هناك اتفاق فى عقد الإيجار الأصلى على أن المكان قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، ثم بدا بعد ذلك للمستأجر أن يستغله بتأجيره من الباطن مفروشاً[1] إما بإذن صريح من المؤجر أو بموجب إذن عام فى إيجار لاحق لشهر ديسمبر سنة ١٩٤٣[2] أو بغير إذن إطلاقاً . ففى حالتى الإذن الصريح والإذن العام يتقاضى المؤجر من المستأجر علاوة ٧٠ ٪ ، وفى حالة ما إذا لم يكن هناك إذن إطلاقاً يكون المؤجر بالخيار إما أن يتقاضى علاوة ٧٠ ٪ أو أن يطلب الإخلاء وفقاً لأحكام المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن كما سيجىء[3] . أما إذا فرش المؤجر المكان بنفسه وأجره مفروشاً ، وكذلك عندما يفرش المستأجر المكان المؤجر ويؤجره من الباطن مفروشاً ، فإن الأجرة التى يدفعها المستأجر للمؤجر فى الحالة الأولى ، أو التى يدفعها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلى فى الحالة الثانية[4] ، لا تتقيد بحد أقصى[5] ، إذ نكون قد خرجنا عن نطاق المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن . فهذه المادة لا تعرض إلا لمكان أجره صاحبه خالياً من الفرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً ، أو بغير هذا القصد ولكن المستأجر استغله بالفعل مفروشاً كما سبق القول . بخلاف

---

(١) أما إذا آجره من الباطن غير مفروش فلا تستحق علاوة ٧٠٪ ، وإنما يقوم الترخيص فى التأجير من الباطن وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وقد سبق بيان ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥٨٥) .

(٢) وهذا الإذن العام يكون إذناً فى تأجير العين من الباطن غير مفروشة ، ويكون قد تقوم وأضيفت قيمته إلى أجرة الأساس كما سبق القول (انظر آنفاً فقرة ٥٨٥) . فإذا أجر المستأجر العين من الباطن مفروشة ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الأساس ، وخصم ما سبق أن أضيف إليها من قيمة الترخيص فى الإيجار من الباطن إيجاراً عادياً ، ثم إضافة علاوة ٧٠٪ فى مقابل الترخيص فى تأجير العين من الباطن مفروشة .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٦٤٤ وما بعدها .

(٤) ولو تقيد المستأجر الأصلى فى الأجرة التى يتقاضاها من المستأجر من الباطن بعلاوة ٧٠٪ ، لكان مغبوناً كل الغبن ، فهو ملتزم بدفع هذه العلاوة نفسها إلى المؤجر باعتبار أنه استأجر مكاناً خالياً بقصد استغلاله مفروشاً ، فإذا اقتصر على أخذ العلاوة من المستأجر من الباطن يكون قد اقتصر على استرداد ما دفعه هو للمؤجر ، ويكون الأثاث الذى فرش به المكان قد أعطى للمستأجر من الباطن حق الانتفاع به دون مقابل .

(٥) أما الأجرة التى يدفعها المستأجر الأصلى للمؤجر فتتقيد بعلاوة ٧٠٪ كما سبق القول .

ما إذا فرش المؤجر ، أو المستأجر الأصلي ، المكان وأجره مفروشاً ، فهو لا يؤجر في هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش : وهو لو أجره بغير فرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً لاستحق علاوة ٧٠٪ ، فكيف لا يستحق إلا هذه العلاوة وحدها إذا أجر مع المكان الفرش[١] . وقد جرى القضاء على هذا المبدأ ، فقضت محكمة مصر الكلية بأنه « واضح من نص المادة الرابعة (من قانون إيجار الأماكن) أنها إنما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم أجرة الأماكن المفروشة ، ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة إلى ٧٠ ٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة ، لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه . يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة إلى ٧٠ ٪ في الحالة المذكورة ، إنما تفترض أن مستأجرها قد يستغلها مفروشة ويحقق من ذلك ربحاً ربما لا يتحقق إلا بإطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة إلى الحد المذكور ، مما يؤكد

(١) وعندما رأى المشرع فيما مضى أن يواجه حالة ما إذا آجر المؤجر المكان مفروشاً ، سواء كان المؤجر هو المالك أو كان هو المستأجر الأصلي في حالة الإيجار من الباطن ، فإنه لم يغفل أجرة الفرش ، بل جعل له أجرة على حدة فوق أجرة المكان . فقد صدر أمر عسكري رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ – في الوقت الذي كان فيه الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ هو القانون الذي ينظم علاقة المؤجرين بالمستأجرين – ينص في المادة الأولى منه على ما يأتي: « فيما يتعلق بالأماكن المعدة للسكنى والمؤجرة مفروشة ، يراعى في تقدير أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، المشار إليها في المادة ٤ فقرة أولى من الأمر رقم ٣١٥ ، أن تكون مساوية لأجرة المكان في ذلك الشهر خالياً من المفروشات مضافاً إليها النسبة المئوية المبينة في (ثانياً) من المادة ٤ المتقدم ذكرها وكذلك مبلغ شهري يوازي مقابل الانتفاع بالأثاث والأدوات الموجودة في المكان المؤجر . ولا يسري الحكم المبين في الفقرة السابقة على الفنادق والبنسيونات ، بل تظل خاضعة لحكم الفقرة الرابعة من المادة ٤ من الأمر المذكور » . ولما صدر الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، ألغى الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وألغي تبعاً لذلك الأمر رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ . ولم يعرض المشرع في الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ولا فيما تلاه من التشريعات إلى إيجار الأمكنة المفروشة ، فدل ذلك على انصراف نيته عن تحديد أجور هذه الأماكن وتركها خاضعة لقانون العرض والطلب ، إذ أن الأثاث عنصر هام في المكان المفروش ، فيخرج إيجار هذا المكان عن أن يكون مجرد إيجار لمكان (انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣ ص ٣٦) .

مشروعية هذا الربح ، وإلا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة إن كان المستأجر الذى يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيداً بالقيود العادية فى تأجير المكان مفروشاً . ولا يغير من وجه الرأى شيئاً أن المشرع قد استطرد فى النص المتقدم فأجرى حكم الزيادة إلى ٧٠ ٪ على ما عبر عنه بالأماكن التى أجرت مفروشة . إذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التى يؤجرها مالكها مفروشة بأثاث من عنده - إذ لو كان هذا هو قصد الشارع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، إذ أن ما يؤجر مفروشاً أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التى تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها ، شأنها فى ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة نسبة ٧٠ ٪ ، هذا فى العلاقة بين مالكها ومستأجرها الأصلى . أما فى العلاقة بين المستأجر الأصلى الذى قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن ، فلا تخضع الأجرة لأى تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التى تخلص إليها هذه المحكمة هى أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكها أو من مستأجرها الأصلى لا يخضع فى تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها إرادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستهلاكه ، فيغلب الأكثر على الأقل ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن . على أنه يشترط بداهة ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً ، بوضع أثاث تافه للتحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة »[1] .

---

(١) مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٥ يونيه سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ - محكمة مصر المختلطة ٢٨ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٩٦ - محكمة الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧ - ص ٦٨ .

وإذا خلص أن المكان الذى يؤجر مفروشاً لا يخضع من حيث الأجرة للتشريع الاستثنائى ، فإنه يترتب على ذلك أن المنازعة ، فى مقدار الأجرة لا تكون منازعة إيجارية ، ويكون نظرها من اختصاص القضاء العادى . ولكن إيجار المكان المفروش يبقى خاضعاً للتشريع الاستثنائى فيما عدا الأجرة ، فيمتد بحكم القانون وتكون الدعوى بإخلائه من اختصاص دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية .

وواضح من العبارة الأخيرة التي جاءت في الحكم أنه حتى يمكن في إيجار الأماكن المفروشة التخلص من قيود الأجرة، يجب ألا يكون الغرض من فرش المكان التحايل على القانون. فقد يعمد المؤجر إلى فرش المكان بسقط المتاع حتى يبرر بذلك مجاوزته للحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة، فإذا كشفت المحكمة عن هذا القصد ردته على صاحبه، وقضت بالتزام الحد الأقصى للأجرة. وقد قضى في هذا المعنى بأنه « من المستقر فقهاً وقضاء أنه يشترط لعدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً. ودلل الشراح على الصورية بأن يضع المؤجر أثاثاً تافهاً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة »(١).

٥٨٧ — متى تسرى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذى سمح به القانون : تنص الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بما بعد انتهاء الإجارة المذكورة ». ويفترض هذا النص أن هناك عقد إيجار الأجرة فيه لم تصل إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون، فيجيز للمؤجر أن يتخذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى، بشرط أن تكون مدة العقد قد انقضت وامتد العقد بحكم القانون. فالمفروض إذن، حتى يكون هناك محل لاتخاذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى، أن يتوافر في عقد الإيجار شرطان : (١) أن تكون الأجرة فيه دون الحد الأقصى. (٢) أن تكون مدة العقد قد انتهت فامتد العقد بحكم القانون.

أما أن تكون الأجرة في العقد دون الحد الأقصى فذلك ظاهر. فالأجرة إذا كانت قد وصلت إلى الحد الأقصى، فلا محل لطلب وصولها إلى هذا الحد. وإذا جاوزت الحد الأقصى، كان الواجب تخفيضها لا زيادتها، لإنزالها إلى الحد

---

(١) مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧.

الأقصى[١] ، وسنبين ذلك عند الكلام فى جزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الاجرة .

وأما أن تكون مدة العقد قد انقضت فامتد العقد بحكم القانون ، فذلك لأنه إذا لم تكن مدة العقد قد انقضت ، والمفروض أن الاجرة دون الحد الأقصى ، وجب أن تبقى كذلك ، ولا يجوز للمؤجر طلب زيادتها لتصل إلى الحد الاقصى ما دام قد ارتضاها ، فيبقى ملتزماً بما ارتضاه طول مدة العقد[٢] . فإذا انقضت المدة ، وامتد العقد بحكم القانون ، فإن المؤجر لا يمكن أن يعتبر راضياً بهذه الأجرة بعد انقضاء المدة التى ارتبط بها . وفى مقابل إجباره على استبقاء المستأجر فى العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، جعل القانون له الحق فى طلب إيصال الأجرة إلى الحد الاقصى ما دام الإيجار ممتداً بحكم القانون لا بحكم رضائه . ولتوضيح ذلك نفرض أن عقد إيجار أبرم فى أول شهر أبريل سنة ١٩٤١ بأجرة معينة ، فهذه الأجرة تكون حتما دون الحد الأقصى لأن هذا الحد يزيد على أجرة شهر أبريل بنسبة معينة . ولذلك يغلب أن تكون عقود الإيجار التى فيها الأجرة دون الحد الاقصى مبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، أو صار تجديدها تجديداً صريحاً

(١) فإذا كانت الأجرة ، فى أى عقد إيجار أيا كان تاريخ إبرامه ، تزيد على الحد الأقصى ، جاز للمستأجر تخفيضها إلى الحد الأقصى من وقت سريان التشريعات الاستثنائية ، أى من وقت سريان الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إلى الوقت الذى تلغى فيه هذه التشريعات . ويستوى فى ذلك أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، أوكانت قد انقضت فامتد الإيجار بحكم القانون .

وهنا يتبين الفرق بين ما إذا كانت الأجرة تزيد على الحد الأقصى أو تقل عن هذا الحد ، ففى الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يخفض الأجرة إلى الحد الأقصى حتى لوكانت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، وفى الحالة الثانية لا يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، فإذا هى انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون جاز له ذلك . وتعليل هذا الفرق أن عدم جواز زيادة الأجرة على الحد الأقصى يعتبر من النظام العام ، فإذا زادت الأجرة على هذا الحد جاز للمستأجر أن يطلب تخفيضها ولو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، لأنه لا يجوز الاتفاق على ما يخالف النظام العام . أما نقص الأجرة عن الحد الأقصى فلا يعتبر مخالفاً للنظام العام ، فإذا نقصت الأجرة عن هذا الحد تقيد المؤجر بالأجرة المتفق عليها مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، ولا يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إلا إذا انقضت مدة الإيجار وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .

(٢) الإسكندرية المختلطة ١٥ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٨ .

أو تجديداً ضمنياً أو صار امتدادها بحكم الاتفاق لا بحكم القانون قبل هذا التاريخ[١] . ونفرض أن عقد الإيجار المتقدم الذكر أبرم لمدة سنة واحدة تنقضى فى آخر شهر مارس سنة ١٩٤٢ . فنى هذه السنة تكون الأجرة هى التى اتفق عليها المتعاقدان ، ولا يجوز للمؤجر أن يزيدها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت السنة ، وامتد عقد الإيجار بعد انقضائها بحكم الأوامر العسكرية التى كانت قائمة وقت ذاك ثم بحكم التشريعات التى تلتها ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى[٢] . وإذا كان الغالب أن يكون عقد الإيجار مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ لتكون أجرته دون الحد الأقصى ، فليس هناك ما يمنع من أن يبرم العقد بعد ذلك وتكون أجرته مع هذا دون الحد الأقصى . فيجوز مثلا

---

(١) أما إذا أبرمت العقود بعد هذا التاريخ ، فإن التشريعات الاستثنائية تكون قد أدركتها ، ويغلب أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجرة هى الحد الأقصى الذى يسمح به التشريع الاستثنائى المعمول به وقت الاتفاق . ولما كان الحد الأقصى قد ارتفع فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عما كان عليه فى الأوامر العسكرية السابقة (انظر آنفاً فقرة ٥٨٦) ، فإنه يترتب على ذلك أن عقد الإيجار الذى أبرم فى ظل الأوامر العسكرية بالحد الأقصى المفروض بموجب هذه الأوامر تصير أجرته ، بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ثم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، دون الحد الأقصى الجديد الذى ارتفع بموجب هذين التشريعين الأخيرين .

(٢) وقد فرضنا فى المثل الذى قدمناه أن المتعاقدين حددا مدة معينة ينتهى بانقضائها الإيجار . ولا يوجد ما يمنع من أن يحددا مدة إذا لم ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضائها بوقت معين امتد الإيجار إلى مدة أخرى وهكذا . فإذا بقى الإيجار يمتد فى هذا الفرض بحكم الاتفاق ، لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أحد المتعاقدين إلى الآخر ، فمهما طال هذا الامتداد الاتفاقى لا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة المتفق عليها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا نبه أحد المتعاقدين بالإخلاء على الآخر فانقضت المدة ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، جاز للمؤجر عندئذ أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

كذلك لا يوجد ما يمنع من أن يبرم المتعاقدان الإيجار دون تعيين مدة ، وفى هذا الفرض تنقضى مدة الإيجار بانقضاء أية فترة من فترات دفع الأجرة بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية . فإذا لم يحصل هذا التنبيه امتد الإيجار من فترة إلى الفترة التى تليها وهكذا ، إلى أن يحصل التنبيه . ومادام الإيجار ممتداً على هذا النحو لعدم حصول التنبيه ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت المدة بحصول التنبيه ، امتد الإيجار بحكم القانون ، وعندئذ يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

أن يبرم الإيجار فى أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات بأجرة تعادل أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون دون الحد الأقصى (١) . وفى هذه الحالة يبقى العقد بهذه الأجرة طوال مدة التسع السنوات ، دون أن يستطيع المؤجر زيادة الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى (٢) . فإذا ما انقضت التسع السنوات ، وامتد العقد بحكم القانون ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥١ ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى (٣) .

---

(١) أو يجوز أن يبرم الإيجار فى أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات ، بالحد الأقصى من الأجرة الذى كان يسمح به الأمر العسكرى المعمول به فى هذا التاريخ . فعند انقضاء التسع السنوات ، يمتد الإيجار بحكم قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) والحد الأقصى للأجرة فيه أعلى من الحد الأقصى للاجرة فى الأوامر العسكرية ، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى الجديد .

ولم يعرض المشرع فى الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ بأجرة دون الحد الأقصى كما عرض لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً بأجرة دون الحد الأقصى قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، من حيث جعل الزيادة تسرى من تاريخ المطالبة بها فى الحالتين . ولكن اتحاد الحكمة فى الفرضين — وهى أن تبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا تجوز زيادتها مادامت المدة المتفق عليها سارية — يقتضى أن يقاس الفرض الأول على الفرض الثانى ويكون الحكم فيهما واحداً . وإنما اقتصر المشرع على ذكر الفرض الثانى لأنه هو الفرض الغالب كما سبق القول (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٦ — ص ٧٨) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢ ص ٦٤٣ — ١٣ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ — ويتقيد بهذه الأجرة التى هى دون الحد الأقصى المالك الجديد إذا بيعت العين المؤجرة (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

(٣) الأسكندرية المختلطة ٨ نوفبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ — ولما كان المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى إلا إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون ، فهو لا يستطيع إذن ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، إذ أنه يتجدد بنفس الأجرة المتفق عليها وهى دون الحد الأقصى . لذلك يكون من المهم معرفة ما إذا كان بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار وسكوت المؤجر على ذلك قد قصد به التجديد الضمنى فتبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يستطيع المؤجر زيادتها ، أو أن المستأجر قد قصد ببقائه فى العين الانتفاع بحكم القانون فى امتداد الإيجار وأن المؤجر إنما قصد بسكوته الإذعان لحكم القانون فى ذلك فيجوز للمؤجر فى هذه الحالة أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى . وقد قدمنا أن سكوت المؤجر أقرب إلى أن يكون إذعاناً لحكم القانون من أن يكون قبولا ضمنياً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥١٨ فى الهامش) . على أنه =

وإذا أراد المؤجر زيادة الأجرة على النحو الذى قدمناه ، أى عندما تنقضى المدة الأصلية ويمتد الإيجار بحكم القانون ، فإن الأجرة لا تزيد إلا إذا طلب المؤجر الزيادة[1] . وهنا يجب التمييز بين فرضين : (الفرض الأول) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها قد انقضت قبل العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وامتد الإيجار بحكم القانون ، كما لو كان الإيجار قد أبرم فى أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة ست سنوات ، فانقضت مدته فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٦ ، وامتد بحكم القانون منذ أول يناير سنة ١٩٤٧ ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأصبح واجباً العمل به وعقد الإيجار هذا لا يزال ممتداً . وفى هذا الفرض يجب أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، وليس للإخطار شكل خاص فيجوز أن يكون بإعلان رسمى على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفوياً ، ولكن عبء الإثبات يقع على المؤجر . وتسرى الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى لوصول الإخطار إلى المستأجر ، فإذا وصل هذا الإخطار مثلا فى أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أو فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٤٧ فإن زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى تسرى من أول الشهر التالى أى من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ . ومن هذا التاريخ يلتزم المستأجر بدفع الحد الأقصى الذى عينه قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للأجرة على النحو الذى سبق بيانه ، وذلك دون حاجة إلى مطالبة قضائية . وإنما يحتاج المؤجر إلى رفع دعوى إذا أنكر المستأجر عليه حقه ، وعند ذلك يلزم الحكم المستأجر بدفع الحد الأقصى للأجرة ابتداء من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ لا ابتداء من يوم رفع الدعوى . (والفرض الثانى) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنه ١٩٤٧ ، سواء كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١

يحسن بالمؤجر ، قطعاً لكل شك ، إذا أراد زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى يقضى بذلك مدة الإيجار المتفق عليها ، وعند ذلك يتمحض بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بالرغم من التنبيه عليه بالإخلاء انتفاعاً منه بحكم القانون فى امتداد الإيجار ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٧٥ هامش ١) .

[1] ويجوز للمؤجر أن ينزل عن طلب الزيادة ، ويكون نزوله هذا ملزماً له ، فإن النزول منع المؤجر من تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى ، ولكن لم يمنعه من تقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣) .

كما نصت على ذلك صراحة الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا، أو أبرم بعد ذلك كما يقع فى بعض الأحيان . مثل ذلك أن يكون الإيجار قد أبرم أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سبع سنوات ، أو أبرم فى أول يناير سنة ١٩٤٥ لمدة ثلاث سنوات ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وصار واجباً العمل به أثناء سريان مدة الإيجار المتفق عليها . فى هذا الفرض يجب أيضاً أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة كما فى الفرض السابق[1] ، وتسرى الزيادة من تاريخ وصول الإخطار إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها . فإذا وصل الإخطار إلى المستأجر ، فى المثل الذى نحن بصدده ، فى أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أى قبل انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة بمجرد انقضاء هذه المدة أى فى أول يناير سنة ١٩٤٨ . وإذا وصل الإخطار إلى المستأجر فى ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ أى بعد انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة من يوم وصول الإخطار أى فى نفس ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ . وتسرى الزيادة دون حاجة إلى مطالبة قضائية ، على النحو الذى بسطناه فى الفرض السابق . ويبدو أن المشرع أراد فى هذا الفرض الثانى أن تسرى الزيادة من يوم وصول الإخطار ، دون أن يتأخر سريانها إلى أول الشهر التالى كما هو الحكم فى الفرض الأول ، لأن المستأجر الذى لا تزال مدة إيجاره سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن يجد أمامه فسحة من الوقت يدبر فيها أمر الزيادة فى الأجرة إذ لا تسرى عليه هذه الزيادة إلا عند انقضاء مدة الإيجار أو بعد ذلك إذا وصل الإخطار إليه بعد انقضاء هذه المدة ، أى بعد أن يكون قد انتفع على الأقل بالوقت الباقى من مدة الإيجار[2] . أما المستأجر الذى تكون مدة إيجاره قد انقضت وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ، فليس

---

(١) وهذا بالرغم من أن نص القانون استعمل فى هذا الفرض الثانى لفظ « المطالبة » واستعمل فى الفرض الأول لفظ « الإخطار » (انظر م ٤/٥ من قانون إيجار الأماكن) . ولكن الظاهر أن المشرع لم يرد بالمطالبة المطالبة القضائية وإلا لصرح بذلك ، فلا يبقى إلا تفسير المطالبة على أنها هى نفس الإخطار المشترط فى الفرض الأول ، لا سيما أنه لا يوجد مقتض للتفريق بين الفرضين فى هذه الناحية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٩) .

(٢) على أن هذا الوقت الباقى من مدة الإيجار قد يكون قصيراً جداً ، فيما إذا كانت مدة الإيجار تنقضى عقب العمل بقانون إيجار الأماكن ، فقد لا يجد المستأجر أمامه إلا يوماً واحداً لتدبير أمره . ولكن القانون لم يقف عند هذا الفرض النادر ، بل نظر إلى أن الغالب هو أن يكون الوقت الباقى من مدة الإيجار كافياً ليدبر المستأجر أمره .

لديه من مدة الإيجار وقت باق لينتفع به فى تدبير أمر الزيادة ، فأمهله القانون إلى أول الشهر التالى من وصول الإخطار إليه حتى يدبر أمره .

٥٨٨ — خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار : ولما كانت زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى لا تسرى إلا فى وقت يكون الإيجار فيه ممتداً بحكم القانون لمصلحة المستأجر كما سبق القول ، فإن المستأجر يستطيع بداهة أن ينزل عن حق تقرر لمصلحته ، فينهى الإيجار إذا وصل إليه إخطار المؤجر بالزيادة ، وبذلك لا يجبر على البقاء فى العين ودفع الزيادة فى الأجرة . وبذلك يكون المستأجر بالخيار بين البقاء فى العين ودفع الزيادة فى الأجرة ، وبين إنهاء الإيجار وإخلاء العين فلا يكون بذلك مجبراً على دفع الزيادة . وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « ويكون المســـتأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر (أى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر المطالبة بالحد الأقصى للأجرة) بالخيار بين قبول الزياده وبين فسخ العقد (الأدق إنهاء العقد) » .

ولم يبين النص شكلا معينا للخيار الذى يستعمله المستأجر ، فيجب إذن تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضى بأن المستأجر ، إذا وصله إخطار من المؤجر بزيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، واختار البقاء فى العين ، فإنه يلتزم بدفع الحد الأقصى للأجرة من الوقت الذى عينه القانون لذلك على النحو الذى أسلفناه . أما إذا اختار إنهاء العقد ، فإنه يكفى فى ذلك أن يخطر بدوره المؤجر أنه ينهى العقد ، وليس لهذا الإخطار شكل خاص فيصح أن يكون شفويا ويقع عليه عبء إثباته . ويبدو أنه لا محل فى هذه الحالة الأخيرة لتطبيق المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتنبيه بالإخلاء على المؤجر فى المواعيد القانونية ، وإلا لما كان لنص الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون المذكور أية فائدة . فهذا النص الأخير ينشىء للمستأجر حقاً فى إنهاء العقد إذا لم يقبل زيادة الأجرة . وهذا غير حقه فى إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفة الذكر ، وهو حق له أن يستعمله فى أى وقت حتى لو قبل زيادة الأجرة . ولو وجب عليه فى استعمال الحق الأول التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، لاختلط الحقان وصارا

حقاً واحداً هو المنصوص عليه فى المادة ١٣ ، ولما كان هناك أى مقتض لإيراد نص الفقرة الرابعة من المادة ٤ . ويترتب على ما قدمناه أنه إذا اختار المستأجر إنهاء العقد حتى لا يلتزم بدفع الزيادة فى الأجرة ، وجب عليه أن يخلى العين فوراً أو بعد مهلة قصيرة هى الوقت اللازم للإخلاء . فإذا لم يفعل التزم بدفع الزيادة فى الأجرة ، وله فى أى وقت بعد ذلك أن ينهى العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفة الذكر.

القسم الثانى ـ الأماكن التى أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٥٨٩ — *تحرير أماكن القسم الثانى* : ترك قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حرة لا تخضع لأى قيد قانونى فى تحديد أجورها ، وذلك تشجيعاً لحركة البناء كما سبق القول . فارتفعت أجور هذه المبانى ارتفاعا كبيراً بالنسبة إلى أجور المبانى التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويقضى بتخفيض أجور الأراضى الزراعية بحيث لا تزيد هذه الأجور على سبعة أمثال الضريبة . فأصبحت أجور المبانى التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ مرتفعة ارتفاعاً فاحشاً ، لا فحسب بالنسبة إلى أجور المبانى التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل أيضاً بالنسبة إلى أجور الأراضى الزراعيه ، وانعدم التوازن بين استغلال رؤوس الأموال فى البناء واستغلالها فى الزراعة .فصدر ، عقب صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى، المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، يعمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مواد ثلاثا هى المواد ٥ مكررا (١) و٥ مكررا (٢) و٥ مكررا (٣) ، وتجرى هذه النصوص على الوجه الآتى :

م ٥ مكررا (١) : « تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » .

م ٥ مكررا (٢) : « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة

السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪ » .

م ٥ مكررا (٣) : « لايسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى : أولا — المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون . ثانياً — عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من هذه النصوص أن الأماكن التى تدخل فى هذا القسم الثانى هى الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن المادة ٥ مكررا (٣) قد أخرجت من نطاق تطبيق هذه النصوص ، كما رأينا ، المبانى التى يبدأ فى إنشائها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فبمفهوم المخالفة يدخل فى نطاق تطبيق هذه النصوص المبانى التى كان البدء فى إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

وقد بينا فيما تقدم[1] أن المبانى التى تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تدخل فى أماكن القسم الأول ، أما المبانى التى تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ولو بدأ إنشاؤها قبل ذلك فإنها تدخل فى أماكن القسم الثانى . وهذا واضح من عبارة الفقرة الأخيرة للمادة ٤ من قانون إيجار الأماكن التى تسرى أحكامها على أماكن القسم الأول ، فهى تقول : « ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . والمقصود بعبارة « المبانى المنشأة » فى هذا النص هو المبانى التى تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . فهذه خارجة عن نطاق القسم الأول ، بدليل أن المشرع أدخلها فى نطاق القسم الثانى إذ قضت المادة ٥ مكررا (١) كما رأينا بأن يدخل فى نطاق القسم الثانى « الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

فكل مكان تم إنشاؤه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، يدخل إذن فى أماكن القسم الثانى[2] كما سبق القول . ونرى

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٨٢ .

(٢) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٣ — ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .

والمراد بإنشاء المكان أن يوجد بعد أن كان معدوماً ، حتى لو كان تابعاً لمكان موجود وقت انعدامه . فلو أن عمارة كانت موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولم يتم إنشاء مكان —

— فيها أعد ليكون مقهى إلا فى أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن هذا المكان الأخير يكون من أماكن القسم الثانى ولو أن باقى العمارة تعتبر من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦١ ص ١٣٨٢ — وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثانى مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥) . ويكفى أن يكون المكان قد تم إنشاؤه وأعد للسكن بغض النظر عما إذا كانت هناك أماكن أخرى كائنة بالمنزل الذى يقع فيه المكان الأول لم تهيأ للسكن (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٧ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية فى عين موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات إنشاء جديداً ، فإذا تمت التعديلات بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن القسم الثانى ، والمحكمة اعتبارها كذلك ولو لم يطلب الخصوم هذا لأنها غير ملزمة بتطبيق قانون معين يطلبه الخصوم إذا رأت من ظروف الدعوى أن الحالة ينطبق عليها قانون آخر (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ : زادت قيمة العين بعد التعديلات ثلاثة أضعاف وارتفعت العوايد من ٨ ج و ٧٠٠ م إلى ٦٦ جنيهاً) — وقد قضى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم ، كتحويل جراج أو بدروم أو غرفة فى دور أرضى إلى دكان ، فإن هذا التعديل الجوهرى يعتبر إنشاء جديداً ، فإذا تمت منذ أول يناير سنة ١٩٤٢ كان هذا الجزء من المبنى داخلا فى أماكن القسم الثانى (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية — ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية — مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ — ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ — ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ — ٢ يونيه سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦) . أما التعديلات غير الجوهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى وترميم المبنى وإعادة تقسيمه ، فلا تعتبر إنشاء جديداً (مصر الكلية ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢) — وقضى أيضاً فى نفس المعنى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت فى طبيعته وفى طريقة استعماله ، أمكن اعتبار هذا الجزء فى حكم المنشأ حديثاً ، أما التعديلات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى فلا تخرج البناء عن أحكام تحديد الأجرة . ولما كان البناء موضوع النزاع أصلا شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت فى أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل فى الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثاً فى سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩) .

وقضى بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ إلى حجرة لاتعتبر تعديلات تجعلها فى حكم المبانى المنشأة حديثاً (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١) .

من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه فى أول مارس سنة ١٩٤٣ ، ولم يتم إنشاؤه إلا فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك ، فإن هذا المكان يدخل فى القسم الثانى لا فى القسم الأول[١].

وكل مكان بدأ إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يدخل فى أماكن القسم الثانى[٢] ، بل يدخل فى أماكن القسم الثالث كما سنرى . ومن ثم يدخل فى أماكن القسم الثانى المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ. فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه فى ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولم يتم إنشاؤه إلا فى آخر مايو سنة ١٩٥٣ ، فإن هذا المكان يدخل فى القسم الثانى . ونرى من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الإنشاء لا بتاريخ تمامه ، على عكس ما قدمنا فى الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وكان الأولى أن يتسق التشريع ، فتكون العبرة فى جميع الأحوال بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . ولو اتسقت التشريعات على هذا النحو ، لوجب أن يخرج من أماكن القسم الثانى ، ليدخل فى أماكن القسم الثالث ، المكان الذى لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر

= وكون المكان يدخل فى أماكن قسم معين أو يدخل فى أماكن قسم آخر غيره إنما هو وصف قانونى للمكان لا يتقيد فيه القاضى بطلبات المستأجر . فلو أن المستأجر طلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الثانى ، ولكن ثبت للمحكمة أنه من أماكن القسم الأول ، فإن المحكمة ، وإن كانت لا تملك تغيير سبب الدعوى ، لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها ، وأن تضفى عليها الوصف المقرر لها فى القانون (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) . كذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثانى كما ذكر ذلك فى طلبه الأصلى (مصر الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٣٥٥ سنة ١٩٥٣) .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٣ – ص ١١٤ – منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٩ هامش ٤ .

(٢) فيبقى من حيث الأجرة حراً لا يخضع لأى قيد قانونى إلى حين صدور تشريع جديد يقيد من أجرته من وقت العمل بهذا التشريع ، كما وقع فعلا عند صدور تشريع سنة ١٩٥٨ وسيأتى بيان ذلك . وترك المشرع هذه الأماكن حرة من حيث أجورها إلى حين صدور تشريع جديد قصد به إلى تشجيع حركة البناء ، فإن الناس تحجم عن إقامة المبانى إذا علمت أن أجورها مقيدة منذ قيامها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ فى هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض فى الحالتين الآتيتين : الأولى – على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا المرسوم بقانون ، وذلك تمشياً مع سياسة تشجيع الملاك على إقامة مبان جديدة » .

سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك(١) . أما وهذا المكان يدخل فى أماكن

(١) وهذا هو الرأى الذى ذهب إليه الأستاذ كامل محمد بدوى ، لا على أنه هو الرأى الذى كان ينبغى أن يأخذ به المشرع ، بل على أنه هو الرأى الذى أخذ به فعلا . ويقول فى تأييد ذلك : « والرأى أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يسرى إلا على المبانى التى تم إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبعد أول يناير سنة ١٩٤٤ . ذلك أن نص المادة ٥ مكرراً (١) جرى على هذا النحو : تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا صح فى حكم القواعد العامة أن يؤخذ بمفهوم المخالفة ، فإن شرط ذلك ألا يصطدم المفهوم المخالف بنص آخر — فإذا كانت المادة ٥ مكرراً (١) تفصح بوضوح أن التخفيض يجرى على الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ومفاد كلمة أنشئت أن يكون قد تم إنشاؤها ، فإنه لا يجوز أن يؤخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولا من المادة ٥ مكرراً (٣) أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولولم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك التاريخ . ثم إن نص المادة ٥ مكرراً (١) يتناول تخفيض الأجور السارية وقت العمل بالقانون ، فكيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه أجرة سارية . فإذا جاءت المادة ٥ مكرراً (٣) تكمل حكم المادة ٥ مكرراً (١) بالنسبة للأماكن التى لم يسبق تأجيرها من الأماكن المذكورة فى المادة السابقة ، فإنه لا يكون ثمة غموض أو إبهام فى قصد الشارع من أن حكم القانون يسرى على الأماكن المنشأة فعلا بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وأن التخفيض يجرى على أجرتها السارية فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ إن لم يكن قد سبق تأجيرها » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ — ص ١٥٠ — وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ — ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣) .

والحجج التى يستند إليها الأستاذ كامل محمد بدوى تتلخص فى ثلاث : (١) مادام التشريع يسرى على الأماكن التى تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فلا بد أن يسرى على المبانى التى تم إنشاؤها كذلك قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ : وهذه الحجة إنما تستقيم إذا قصد بها ما كان ينبغى أن يقوله المشرع حتى يتسق التشريع ، ولكن الذى قاله المشرع فعلا هو أن تشريع سنة ١٩٥٢ لا يسرى على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وكان الواجب أن يقول : لا يسرى على المبانى التى يتم إنشاؤها لا المبانى التى يبدأ فى إنشائها . (٢) كيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة سارية ؟ والجواب أن المشرع فى المادة ٥ مكرراً (٣) لم يقل أجرة سارية ، بل قال أجرة المثل عند العمل بهذا القانون ويجوز أن يكون لبناء تم بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة مثل فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويكفى فى ذلك أن يبحث عن بناء مماثل يكون موجوداً فى هذا التاريخ فتكون أجرة هذا البناء هى أجرة المثل . (٣) كيف يقال عن بناء لم يتم فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنه لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ ؟ والجواب أن هذا جائز ، فالمكان إذا كان موجوداً فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ قد يكون سبق تأجيره أو يكون لم يسبق تأجيره ، أما المكان الذى لم يوجد إلا بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فهو قطعاً لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ .

القسم الثانى بصريح النص كما رأينا ، فإن نقطة البداية فى أماكن القسم الثانى تختلف عن نقطة النهاية . ويزيد فى التعقيد المترتب على عدم اتساق التشريعات أن التشريع الذى يتناول أماكن القسم الثالث أدخل فى هذه الأماكن بصريح النص ، كما سنرى ، « الأمكنة التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويترتب على ذلك أن المكان الذى تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك ، كما يدخل بصريح النص فى أماكن القسم الثانى ، يدخل أيضاً بصريح النص فى أماكن القسم الثالث . وقد اضطر القضاء ، أمام هذه النصوص المتضاربة ، أن يجعل هذا المكان خاضعاً لأحكام القسم الثانى فتخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم يجعله خاضعاً لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ كما سنرى عند الكلام فى أماكن القسم الثالث . وكان يكفى فى تجنب هذا التضارب أن يخرج من نطاق تشريع سنة ١٩٥٢ « المبانى التى يتم إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » ، بدلا من أن يقال « المبانى التى يبدأ إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » كما قيل فعلا فى تشريع سنة ١٩٥٢ . فكان الذى يتم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، لايدخل فى أماكن القسم الثانى ، وإنما يدخل فى أماكن القسم الثالث .

ومهما يكن من أمر فإن النصوص صريحة فى أن المكان الذى يبدأ انشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يدخل فى أماكن القسم الأول إذا تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . أما المكان الذى بدأ انشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعلى العكس من ذلك يدخل فى أماكن القسم الثانى ولو تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . فأماكن القسم الثانى ، كما تنتظم الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إذا تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ ، تنتظم كذلك الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ[١] .

---

(١) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ — ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ — ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ =

٥٩٠ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثانى : تقدم أن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية لأماكن القسم الثانى بنسبة ١٥ ٪ ، ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فيجب إذن ، فى تحديد أجور أماكن القسم الثانى ، التمييز بين الأجور المستحقة لغاية شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ والأجور المستحقة ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

٥٩١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ كانت أجور أماكن القسم الثانى حرة من أى قيد قانونى ، ولم تكن خاضعة إلا لقانون العرض والطلب كما سبق القول . ولما صدر تشريع سنة ١٩٥٢ لم يقيد هذا التشريع أجور هذه الأماكن إلا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٣ كما رأينا . فيخلص من ذلك أن أجرة أى مكان من أماكن القسم الثانى ، منذ إنشائه إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حرة من كل قيد . وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد مقدار هذه الأجرة يسرى عليهما دون زيادة أو نقص . فلو أن منزلا تم بناؤه فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك فأوجر لمدة ثلاث سنوات مثلا ، فإن للمتعاقدين الحرية الكاملة فى الاتفاق على مقدار الأجرة ، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم القانون(١) ، فإن

= دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٢ — ص ١١٣ — عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٢٤٤ ويقول : « ولا شك أن تحديد المشرع للمبانى التى تخرج من تطبيق القانون بتلك التى يبدأ بإنشائها بعد القانون فقط ، تحديد له حكمته وهى سهولة التمييز . أما لو جعلنا المعيار هو إتمام المبنى للسكن فى ظل القانون أو تهيئته لذلك ، فهو معيار مطاط لا يمكن تحديده فضلا عن أنه يبعد بنا من النص الصريح للقانون » . والقول بأن تمييز البدء فى الإنشاء أسهل من تمييز الانتهاء منه محل للنظر ، ففى كثير من الأحوال يكون الانتهاء من الإنشاء أيسر تمييزاً . والقانون لم يلتزم خطة واحدة ، فقد رأيناه تارة يأخذ بالبدء فى الإنشاء وطوراً بالانتهاء منه .

(١) ذلك أن للمستأجر الحق فى البقاء فى العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، إذ الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية فيبقى بنفس الأجرة لطول مدة الامتداد . وليس للمؤجر أن يتفق مع المستأجر مقدماً على إخلاء العين بمجرد انقضاء المدة ، ليتمكن من إيجارها بعد ذلك بأجرة أكثر ، فإن امتداد الإيجار بحكم القانون من النظام العام ، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفه .

الأجرة الأولى تبقى سارية[١] ، لا لأن هناك قيوداً على تحديد الأجرة ، بل لأن هذا هو الحكم إذا ما جدد الإيجار تجديداً ضمنياً أو امتد . فإذا انتهى الإيجار بعد التجديد الضمني أو الامتداد ، استطاع المؤجر أن يؤجر المنزل من جديد بأجرة معادلة للأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل[٢] كما سبق القول . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢[٣] .

٥٩٢ — الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ : وابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ إلى أجرة أى شهر يأتى بعد ذلك ، يقضى تشريع سنة ١٩٥٢ بأن تخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ . فقد رأى المشرع أن أجور أماكن القسم الثانى التى حددها قانون العرض والطلب كانت مرتفعة بسبب قلة المبانى وكثرة السكان ، أى قلة العرض وكثرة الطلب ، فقضى بخفضها بهذه النسبة رعاية للمستأجر . فلو أن منزلا كان فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مؤجراً بمبلغ ٢٠ جنيهاً فى الشهر ، فإن أجرة هذا المنزل ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأى إجراء[٤] إلى ١٧ جنيهاً فى الشهر ، وتبقى

---

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .

(٣) ويمكن من الناحية القانونية المحضة القول بأن المنزل لو أوجر فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ — تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٥٢ — لكانت الأجرة حرة من كل قيد فى الفترة القصيرة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ثم تخفض الأجرة بعد ذلك بنسبة ١٥٪ كما سيجىء . وقد يغرى ذلك على التحايل ، فيفرض المؤجر على المستأجر أجرة تزيد كثيراً على أجرة المثل فى المدة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وآخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حتى إذا خفضت الأجرة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ بقيت أعلى من أجرة المثل . فإذا كشف القاضى عن هذا التحايل ، لم يعتد بالأجرة المتفق عليها ، وأخذ بأجرة المثل .

(٤) مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ — وهذا بخلاف سريان الزيادة فى الأجرة بالنسبة إلى أماكن القسم الأول ، فقد رأينا أن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار من المؤجر للمستأجر بطلب الزيادة . أما هنا فلا يحتاج المستأجر إلى إخطار المؤجر بتخفيض الأجرة ، بل تنخفض الأجرة من تلقاء نفسها كما سبق القول ، بحيث لو بقى المستأجر يدفع ٢٠ جنيهاً فى الشهر دون أن يطلب تخفيض الأجرة مدة ثلاثة أشهر مثلا ، فإن له أن يسترد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية ، أى تسعة جنيهات فى هذا المثل ، حتى لو كانت الأجرة قد عجلت قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ —

كذلك طول مدة الإيجار السارى . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٢ ، بقيت الأجرة ١٧ جنيهاً فى الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع هنا أيضاً أن يزيد الأجرة على ١٧ جنيهاً فى الشهر ، فقد تحددت أجرة المنزل بهذا المقدار منذ شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ولا تجوز الزيادة عليه لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتى بعده . وإذا كان تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية بنسبة ١٥ ٪ ، فالمقصود بالأجور الحالية الأجور التى كانت سارية وقت صدور هذا التشريع فى سبتمبر ١٩٥٢[1]. فأجرة

سنة ١٩٥٣ – ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ – ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥) . ولو كان المنزل من أماكن القسم الأول واستحقت زيادة الأجرة ، ولكن المؤجر لم يخطر المستأجر بطلب الزيادة وظل يقبض الأجرة الأصلية مدة ثلاثة أشهر مثلا ، ثم أخطر المستأجر بطلبه الزيادة فسرت ابتداء من الشهر الرابع ، فليس للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر زيادة الأجرة عن ثلاثة الأشهر السابقة – وتعليل الفرق بين الحالتين واضح ، فإن سكوت المؤجر عن طلب زيادة الأجرة ثلاثة أشهر يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمنى مع المستأجر على بقاء الأجرة كما هى هذه المدة ، وهذا جائز قانوناً . أما سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة ثلاثة أشهر ، فلا يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمنى على بقاء الأجرة دون تخفيض هذه المدة ، فإن التخفيض من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على ما يخالفه . ولكن سنرى أنه إذا لم يجز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على عدم تخفيض الأجرة ، فإنه يجوز له بعد أن كسب الحق فى تخفيض الأجرة أن ينزل عن حقه فى استرداد الفرق نزولا ضمنياً ، ولكن يجب أن يكون المستأجر قد سكت عن المطالبة باسترداد الفرق مدة أطول بكثير من ذلك حتى يؤول سكوته بأنه نزول ضمنى .

[1] (١) فإذا كان المنزل مؤجراً فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بمبلغ ٤٠ جنيهاً فى الشهر مثلا ، فأجرته الحالية وهى ٤٠ جنيهاً تخفض بنسبة ١٥٪ فتنزل إلى ٣٤ جنيهاً فى الشهر ابتداء من أجرة شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا أخلى المستأجر العين فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ مثلا ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يؤجر إلى مستأجر آخر بأكثر من ٣٤ جنيهاً فى الشهر كما سبق القول . ولا يصح له أن يحتج بأن تشريع سنة ١٩٥٢ إنما قضى بخفض الأجور الحالية وقت صدوره أى أجور شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ وقد خفضت أجرة المنزل فعلا فى شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ حتى انتهى الإيجار فى يناير سنة ١٩٥٣ ، والأجرة الجديدة فى يناير سنة ١٩٥٣ ليست هى الأجرة الحالية فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ التى يرد عليها التخفيض ، وليس هناك نص آخر يقضى بتخفيض هذه الأجرة الجديدة ، ومن ثم يكون المؤجر حراً فى الاتفاق على مقدارها مع المستأجر . لا يصح للمؤجر أن يحتج بذلك ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ قصد أن تخفض أجرة المنزل عما كانت –

شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ هى أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثانى ، كما أن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الاول . ولكن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ تخفض أما أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فترفع ، وتخفض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة واحدة لجميع الاماكن هى ١٥ ٪ بينما ترفع أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بنسب مختلفة تبعاً لفئة كل مكان . فإذا كان المكان لا أجرة له فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بأن كان لم يتم إنشاؤه ، أو تم إنشاؤه ولم يسبق تأجيره ، أو سبق تأجيره ولكنه أخلى فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو كان المؤجر يسكنه ثم أراد تأجيره ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بأن الاجرة تكون هى أجرة المثل عند العمل بهذا التشريع — أى أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . ويخلص مما تقدم أنه لو بدأ شخص فى بناء منزل قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فدخل هذا المنزل فى أماكن القسم الثانى كما سبق القول ، ولم ينته من بنائه إلا فى شهر مايو سنة ١٩٥٣ ، فآجره فى هذا الشهر ، كانت أجرته هى أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — لا فى شهر مايو سنة ١٩٥٣ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

وتخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لاى إجراء كما سبق القول . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا فى وجوب التخفيض[1] ، فإذا قضى للمستأجر

عليه فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ ، وأن يبقى هذا التخفيض سارياً فى جميع الشهور التى تلى شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ولو تغير المستأجر . يدل على ذلك أن المنزل لو لم يكن مؤجراً فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأوجر لأول مرة فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، فإنه يعتد ، كما سنرى ، بأجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا بأجرة المثل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ . فإذا كان المنزل مؤجراً فعلا فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فأولى أن يعتد بهذه الأجرة الفعلية إذا أعيد تأجير المنزل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ (مصر الكلية ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ — ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٩) . ونرى من ذلك أنه كما لا يصح للمؤجر ، إذا أعاد تأجير المنزل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، أن يتمسك بأنه حر فى الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة ، كذلك لا يصح له أن يتمسك بأجرة المثل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ حتى بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪ ، فإن القانون يلزمه أن يؤجر بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ .

(١) إذ يجوز للمؤجر أن يستصدر بالأجرة كلها دون تخفيض أمر أداء ، فيعارض —

بالتخفيض كان ذلك ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ لا من وقت رفع الدعوى . وإذا لم يكن المستأجر محقاً فى دعواه وقضى برفض التخفيض ، بأن كان المؤجر مثلا قد أجرى التخفيض فعلا عندما سمى الأجرة فى العقد ولكن المستأجر نازعه بعد ذلك بدعوى أن التخفيض الذى أجرى غير كاف فقضى برفض دعواه ، وجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المسماة فى العقد دون تخفيض . وقد يكون تأخره عن دفع هذه الأجرة مدة خمسة عشر يوماً من التنبيه عليه بالوفاء سبباً فى الحكم عليه أيضاً بالإخلاء ، إذا ثبت للمحكمة أن منازعته لم تكن جديه وأنه إنما كان يبغى من ورائها تأخير دفع الأجرة[1] .

٥٩٣ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة: وقد رأينا أن تشريع سنة ١٩٥٢ (م ٥ مكرراً ٣) يقضى باستثناء عقود

المستأجر فى هذا الأمر ، ويرفع فى الوقت ذاته دعوى التخفيض أمام المحكمة الكلية المختصة ، ويطلب فى المعارضة فى أمر الأداء وقف النظر فيها إلى أن يفصل فى دعوى التخفيض من المحكمة المختصة ، إذ أن قاضى المعارضة فى أمر الأداء غير مختص بنظر تخفيض الأجرة (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٢٩) .

وإذا كان بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، جاز له أن يعرض على المؤجر الأجرة بعد التخفيض ، فإذا رفضها المؤجر عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر . أما إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب ، أوكان عقد إيجاره المكتوب لا يشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فليس أمامه إلا أن يدفع الأجرة المتفق عليها فى العقد ويرفع دعوى التخفيض . ولا يغير من ذلك أن يكون بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب لمستأجر سابق ويشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهذا إنما يكون دليل إثبات فى مصلحته يقدمه للمحكمة فى دعوى التخفيض (انظر فى ذلك عصام الدين حواس فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٨ — فقرة ٤١ — وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٠ — ص ٥٤١) .

وفى قضية حديثة ادعى المستأجر أن الإيجار يسرى عليه تخفيض بواقع ٢٠٪ وأجرى هذا التخفيض من تلقاء نفسه وعرض الأجرة مخفضة على المؤجر ، فامتنع هذا من تسلم الأجرة المخفضة وأنذر المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها خلال المهلة القانونية ، ثم رفع دعوى الإخلاء . فقضت المحكمة بالإخلاء على أساس أنه كان يتعين على المستأجر ان يفى بالأجرة المتفق عليها ، متربصاً صدور الحكم بالتخفيض فى دعوى تخفيض الأجرة التى رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائداً ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولا للأفراد دون القضاء . ثم قالت المحكمة بعد ذلك : ومن حيث إن المدعى عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فإن دعوى الإخلاء تكون قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٧ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٨ .

الإيجار الواقعة على أماكن القسم الثانى من تخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ إذا كانت هذه العقود مبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن بناء تم إنشاؤه فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أوجر لشخص ليجعل منه مصنعاً أو مدرسة أو مستشفى ، وكانت مدة الإيجار عشرين سنة مثلا بأجرة مقدارها خمسون جنيهاً فى الشهر ، التزم المستأجر بدفع الأجرة المسماة دون تخفيض ، لا فحسب لغاية أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بل أيضاً لغاية آخر شهر ينتهى به عقد الإيجار ، أى أنه يدفع الأجرة المسماة طوال مدة العشرين سنة المتفق عليها فى العقد .

والسبب فى عدم تخفيض الأجرة أن المشرع رأى أن عقد الإيجار الذى يبرم لمدة تزيد على عشر سنوات قد خفضت فيـــه الأجرة فعلا نظراً لطول المدة ، فلا حاجة للمستأجر بتخفيض جديد . هذا إلى أن هناك مؤسسات للبناء تقيم المبانى وتؤجرها لمدد طويلة تجاوز عادة عشر سنوات على أن تصبح ملكاً للمستأجرين عند نهاية الإيجار ، فتخفيض الأجرة فى هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة إلى هذه المؤسسات إخلال بالتوازن الاقتصادى لعمليات البناء التى تقوم بها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ فى هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض فى الحالتين الآتيتين : الاولى . . الثانية — عقود إيجار الأماكن المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . إذ أنه روعى فى تعيين هذه الإيجارات طول المدة ، فضلا عن أن خفض الإيجار فى هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالكة لهذه المبانى اخلال فى التوازن الاقتصادى لعملية البناء التى قامت بها هذه المؤسسات » . ويمكن القول أيضاً إن مدة الإيجار الطويلة روعى فيها أن المستأجر سيستغل العين استغلالا كافياً يجتزئ به عن تخفيض الأجرة المسماة . ففى المثل المتقدم حصل المستأجر على مزية محسوسة باستئجاره المبنى لمدة عشرين سنة ، وهى مدة يأمن معها أن يقيم مصنعاً يستغله مدة كافية . فلم ير المشرع مقتضياً لأن يجمع المستأجر فى هـــذه الحالة بين هذه المزية وبين مزية تخفيض الأجرة . وقد يقال كذلك ان المؤجر عندما أجر البناء لمدة تزيد على عشر سنوات أراد أن يحتاط لنفسه بضمان أجرة معينة لهذه المدة الطويلة حتى يواجه بذلك تكاليف البناء المرتفعة ، فلم ير المشرع أن يضيع عليه ما اصطنعه من حيطة لأمره . أما المؤجر الذى قبل الإيجار لمدة أقل ، فقد رضى بأن يعرض نفسه لتقلب الظروف

والتشريعات ، فلا يكون فى أخذه بتخفيض الأجرة اخلال بثقته المشروعة أو ضياع لحيطة هو نفسه لم يفكر فى اتخاذها[1] .

هذا ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ أو صدر بعد صدور هذا التشريع . فلو أن بناء أنشئ فى أول يناير سنة ١٩٥٠ وسكنه صاحبه إلى أول يناير سنة ١٩٥٣ ، ثم أجره بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٢ لمدة تزيد على عشر سنوات ، لكان للمؤجر أن يتقاضى الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض طول مدة الإيجار ولو زادت هذه الأجرة عن أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢[2] .

وغنى عن البيان أنه اذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التى تزيد على عشر سنوات ، والتى تقاضى فيها المؤجر الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ١٥ ٪ ، إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا فى نطاق القاعدة . وكذلك إذا أخلى المستأجر المكان ، وأجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، وجب ألا تزيد الأجرة فى هذه الحالة عن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . أما إذا أجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة تزيد على عشر سنوات ، فإنه يكون حراً فى الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة دون أن يتقيد فى ذلك بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ حتى دون تخفيض ، بل يجوز له أن يتفق مع المستأجر على أجرة تزيد على أجرة هذا الشهر[3] .

القسم الثالث – الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨

٥٩٤ — *تحديد أماكن القسم الثالث* : رأينا أن المرسوم بقانون رقم ١٩٩

---

(١) انظر فى هذا المعنى الأخير سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٥ ص ١٢١ .

(٢) قارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٣ ص ١٥١ .

(٣) وإذا استأجر شخص مكاناً لمدة تزيد على عشر سنوات فلم يكن له حق فى تخفيض الأجرة ، وآجر من الباطن هذا المكان أو جزءاً منه لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإن المستأجر من الباطن يكون له الحق فى تخفيض الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل فى الإيجار من الباطن – لا فى الإيجار الأصلى – بالنسبة القانونية .

لسنة ١٩٥٢ قد أطلق من قيوده فى الأجرة الأماكن التى بدأ إنشاؤها فى سبتمبر سنة١٩٥٢ أو بعد ذلك، وهذا تشجيعاً لحركة البناء كما فعل التشريع الذى قبله : فلم تكن أجور هذه المبانى خاضعة لغير قانون العرض والطلب، فارتفعت ارتفاعاً كبيراً ، وجاء الوقت الذى تخفض فيه كما خفضت أجور المبانى التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ .

وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ويعمل به ابتداء من ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ ، وهو يضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مادة واحدة هى المادة ٥ مكرراً (٤) ، وتجرى على الوجه الآتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ » .

« والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الاماكن التى تدخل فى هذا القسم الثالث هى الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن هذه النصوص تخرج من نطاق تطبيقها ، كما رأينا ، المبانى التى يبدأ فى انشائها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، فبمفهوم المخالفة يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى كان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولو لم يتم الإنشاء الا منذ هذا التاريخ .

وتصرح النصوص المتقدمة الذكر ، كما رأينا ، بأن الاماكن تعتبر منشأه منذ

١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ « اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويخلص من ذلك أن المكان الذى يكون قد انتهى إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢[1] يدخل فى أماكن القسم الثالث ، ولو كان إنشاؤه قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم[2] أن المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ يدخل فى أماكن القسم الثانى ولو كان إنشاؤه لم ينته إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . فيكون هذا المكان داخلا إذن فى وقت واحد فى أماكن القسم الثانى وفى أماكن القسم الثالث[3] . وقد سبق أن أشرنا إلى عدم اتساق التشريع فى هذه المسألة ، وإلى أن القضاء أخضع هذا المكان لأحكام القسم الثانى فتخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم أخضعه لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨[4] .

---

(١) وهذا ما قصد إليه المشرع من عبارة « فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » الواردة فى النص . انظر انتقادا لعبارة النص فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٤ هامش ١ . ويبدو أن عبارة النص واضحة ، فهى تقول : « إذا كان قد انتهى البناء فيها . . فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » ، فإذا انتهى البناء قبل هذا التاريخ لم يدخل فى نطاق النص .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ .

(٣) أما إذا تم إنشاء المكان وأعد للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فإنه يدخل فى أماكن القسم الثانى وحدها دون أماكن القسم الثالث ، ولو لم يشرع فى تأجيره إلا فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، فيكون تخفيض أجرته بنسبة ١٥٪ حتى بعد آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولا تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ لأنه لم يدخل فى أماكن القسم الثالث . وقد قضى بأن العمارة التى تم إنشاؤها وأعدت للسكن قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولكن لم يشرع فى تأجيرها إلا بعد هذا التاريخ ، لا يسرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والذى يسرى هو القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ويكون تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ فقط (مصر الكلية ٢٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ — وهذا الرأى هو الذى ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس إذ يقول : « وإزاء ازدواج النصوص ، أى إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانونى سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين ، يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين . ويقتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تقضى بأنه إذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً ضمنياً فيما تعارضا فيه . وبناء على ذلك —

= يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخاً قانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ . فيقف ابتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المبانى ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ » (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٥ – ص ١٢٦) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧٢ – وقرب عصام الدين حواس فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ١١ – فقرة ١٢ . وقد أخذ القضاء بهذا الرأى . فقضت محكمة مصر الكلية فى عدد من القضايا بأن المادة ٥ مكرراً (٤) المضافة بالقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعرفتها بأنها المبانى التى يكون « قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أوبعده » . وطبقاً لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ على جميع الأماكن التى تم إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدئ فى إنشائها قبل هذا التاريخ . إلا أنه لما كان القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ قد نص فى المادة ٥ مكرراً (١) المضافة للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ على أن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » ، كما نصت المادة ٥ مكرراً (٣) على أن « لا يسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى : أولا – المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون » . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة ٥ مكرراً (١) يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك . ويبين مما تقدم أن المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم إنشاؤها إلا بعد هذا التاريخ يشملها فى الظاهر كل من القانونين ١٩٩ سنة ١٩٥٢ و ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ويسرى عليها كلا التخفيضين . وتنفرد بذلك هذه المبانى ومنها عمارة المدعى عليه بتخفيض مزدوج ، مع أن إرادة الشارع فى المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة فى أنه لم يقصد بالتخفيض إلا منع المغالاة فى طلب الأجور المرتفعة من الأماكن التى بقى تقدير أجرتها متروكاً لإرادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالاة التى جاوزت حد التخفيض الذى سبق إقراره بالنسبة للمبانى التى خضعت لأحكام القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن المشرع لم يقصد بإصداره القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ إلى تطبيق أحكامه على المبانى التى تكون قد خضعت للتخفيض الذى قرره القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . وترتيباً على ما تقدم يتعين الرجوع إلى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتفق بهذه الطائفة من الأماكن . وتقضى هذه القواعد بأن الأصل فى نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق . وقد يكون النسخ ضمنياً ، والنسخ الضمنى صورتان : فإما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تاماً مع نص فى التشريع القديم ، وفى هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التى يتحقق فيها التعارض . وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيماً كاملا وضعا من الأوضاع تعرض له تشريع سابق ، وفى هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين نصوص هذا التشريع ونصوص التشريع الذى تلاه (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى الجزء الأول مذكرة المشروع التمهيدى =

= المادة ٢ من القانون المدنى ص١٩٦) . وبمقتضى تطبيق القواعد سالفة الذكر يتعين أن يطبق على هذه الطائفة من الأماكن التخفيض بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠٪ ، ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الأجرة المتفق عليها فى العقد أو أجر المثل فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ إذا لم يكن قد سبق تأجير المكان . وحيث إن أماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ومن ثم يتعين للفصل فى النزاع المطروح تقرير أجر المثل لهذه الأماكن فى أكتوبر سنة ١٩٥٣ مخفضاً بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ومخفضاً بنسبة ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ دائرة ٥١ قضايا رقم ١٤٤٤ و٢١٠٧٠ و٢٣٧٣ و٣١٤٧ و٥٢٠٧ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً فى المعنى نفسه مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة١٩٦٠ دائرة ٥٠ قضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ .

وهناك رأيان معارضان لهذا الرأى . أحدهما يذهب إلى أن المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل فى أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثانى ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣–١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣ – وانظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ – ص ١٥٠– وانظر آنفاً فقرة ٥٨٩ فى الهامش) . والرأى الثانى يذهب ، على العكس من الرأى الأول ، إلى أن المكان يدخل فى أماكن القسم الثانى دون أماكن القسم الثالث ، فتخفض الأجرة فيه بنسبة ١٥٪ دون أن تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ بل تبقى كما كانت ١٥ ٪ (مصر الكلية ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ – ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٣٨ سنة ١٩٥٨ (أسباب الحكم) – ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ : وقد جاء فى هذا الحكم الأخير أن الفقه قد ذهب ، فى تفسير نصوص القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى خصوص الأماكن التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد ذلك ، إلى القول بأنه إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول كل من القانونين المشار إليهما ، واللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن بطريق مفهوم المخالفة من نص المادة ٥ مكرراً (٣) التى تقضى بأنه لا يسرى على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أن هذا الحكم يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ – تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ، ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقضى رفع هذا التعارض بإخضاع هذه الفئة من الأماكن إلى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٢ حتى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وهو تاريخ سريان القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فيقف إعمال القانون الأول فى التاريخ المذكور بالنسبة إليها ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أى أن أجرته تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ . والمحكمة تقرر بداءة أنها لا تساير هذا الرأى ، فإن المادة ٥ مكرراً (٣) من المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نصت على أنه لايسرى الخفض المشار إليه . . على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . =

= ويؤخذ من هذا النص بطريق مفهوم المخالفة أن المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم نهائياً إلا بعد هذا التاريخ تخضع لأحكام هذا القانون ، بمعنى أن الخفض المقرر فيه بنسبة ١٥٪ يسرى عليها . ولما كان ذلك وكانت هذه الفئة من الأماكن قد خضعت فعلا لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ دون سواه – ولا يغير من الأمر شيئاً أن الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) عبرت عن الأماكن التى يسرى على أجورها الخفض بنسبة ٢٠٪ والتى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنها الأماكن التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده ، لأنه ليس من المقصود عقلا أن يكون المشرع قد قصد من العبارات المشار إليها أن يبدأ فى البناء فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأن ينتهى هذا البناء ويعد للسكن فعلا فى ذات اليوم المذكور ، أى أن يتم ذلك فى يوم واحد . وإزاء ما اعترى هذا النص من غموض وما شابه من لبس ، يتعين إعمال القواعد العامة فى التفسير ، والتى تقضى بالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات الإيضاحية والتفسيرية للكشف عن الحكمة التشريعية التى يهدف إليها المشرع من هذا النص الغامض . لما كان ذلك ، وكان ما قصده المشرع هو تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وكان عقار النزاع قد خضع فعلا لأحكام القانون الأخير ، ومن ثم لا يكون المشرع قد أراد من العبارات المنوه عنها فى الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) مخالفة قصده الذى أبانته المذكرة الإيضاحية للقانون الجديد وإخضاع عقار النزاع للقانون الأخير . والذى يؤكد هذا النظر أن الرأى الآخر يؤدى إلى نتائج خطيرة ، هى أن أجرة هذه الأماكن ستخفض أولا الخفض بنسبة ١٥٪ ، وعند إعمال نصوص القانون الجديد ستكون الأجرة التى يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أقل من الأجرة الواردة فى عقد الإيجار ، ولذلك يحتسب الخفض بنسبة ٢٠٪ من الأجرة التى يدفعها المستأجر خلال المدة المذكورة وفقاً لما نصت عليه الفقرة ٢ من القانون الجديد . ومؤدى ذلك أن أجرة العقار ستخفض بنسبة ٣٥٪ ، وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً لما فيه من إرهاق كبير لملاك هذه الأماكن – انظر أيضا فى نفس المعنى مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٧١١ سنة ١٩٥٩ – ١٢ مارس سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٩٠٤ سنة ١٩٥٩ .

والرأى الأول من هذين الرأيين يهدر صراحة النصوص ، إذ المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى بصريح نص تشريع سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ هذا التاريخ . والرأى الثانى ، على العكس من ذلك ، لا يعتد إلا بأن المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فيقتصر على إدخاله فى أماكن القسم الثانى ، ويغفل أن المكان قد تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ مما يستوجب إدخاله فى أماكن القسم الثالث . والواجب الاعتداد بكل من التاريخين ، فما دام المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى . ومادام لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً كذلك فى أماكن القسم الثالث . وإذا كان يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى ، وكذلك يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثالث ، لم يبق إلا أن نطبق عليه أحكام القسم الثانى مادام داخلا فى هذا القسم وحده ، حتى إذا ما دخل فى القسم الثالث طبقت عليه أحكام هذا القسم دون أحكام القسم الثانى لأن الأحكام الأولى تنسخ الأحكام الأخيرة .

فأماكن القسم الثالث إذن فئتان : (الفئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، وهذه تخضع لأحكام القسم الثانى حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، ثم تخضع لأحكام القسم الثالث منذ أول يوليه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠ ٪ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وقبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها لم يتم إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه لا تخضع إلا لأحكام القسم الثالث . ومن ثم تكون أجورها حرة من كل قيد لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم تخفض هذه الأجور بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨[1] ، وسنرى تفصيل ذلك فيما يلى .

٥٩٥ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث : تقدم أن قانون سنة ١٩٥٨ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الثالث بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ . فيجب إذن فى تحديد أجور أماكن القسم الثالث التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ والأجور المستحقة ابتداء من أول شهر يوليه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٦ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ : قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ كانت أجور أماكن القسم الثالث لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . ويستثنى من ذلك الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء بعد ذلك ، فهذه كانت تدخل أيضاً فى أماكن القسم الثانى وتخفض أجورها بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، وقد سبق بيان ذلك . وفيما عدا هذا الاستثناء تكون أجور أماكن القسم الثالث حرة من كل قيد ، وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى عليهما دون زيادة

---

(١) وتدخل فى هذه الأماكن المساكن الشعبية ، بالرغم من أن أجورها مخفضة أصلا . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى هذا الصدد : « ومع سياسة المساكن الشعبية التى تقوم بها الهيئات العامة والتى تحدد لها إيجاراً مخفضاً يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رؤى أيضاً سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها ، وتحقيقاً لأهداف الحكومة فى تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة » .

أو نقص . فلو أن منزلا بدأ إنشاؤه فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك، وأجر بعد إتمام الإنشاء لمدة سنة مثلا ، فإن للمتعاقدين الحرية التامة فى الاتفاق على مقدار الأجرة، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد، لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر ، بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو تزيد أو تنقص . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الأجرة الأولى تبقى سارية ، لا بموجب أحكام التشريعات الاستثنائية فإن هذه لا تضع قيوداً على الأجرة كما قدمنا، ولكن بموجب الأحكام العامة فهى تقضى بأن الأجرة تبقى كما هى فى حالة التجديد الضمنى وفى حالة الامتداد . ويلاحظ بوجه خاص أن المستأجر يستطيع البقاء فى العين بعد انقضاء المدة ، لأن الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، ولا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة أثناء هذا الامتداد ، لأن امتداد الإيجار ، سواء كان امتداداً اتفاقياً أو كان امتداداً بحكم القانون ، يكون بنفس الأجرة كما سبق القول . هذا إلى أنه لو أجزنا للمؤجر أن يزيد الأجرة مدة الامتداد بحكم القانون، لاستطاع عن طريق غير مباشر إخراج المستأجر من العين بالمبالغة فى زيادة الأجرة(١) . فإذا أخلى المستأجر العين ، جاز للمؤجر عند ذلك أن يؤجرها لمستأجر جديد بأجرة أعلى كما قدمنا . وهكذا يبقى المؤجر حراً فى تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٧ — **الأجور المستحقة من أول يوليه سنة ١٩٥٨** : هنا أيضاً يجب التمييز بين الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، والأماكن التى لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ :

فبالنسبة إلى الأماكن الأولى تقدم القول إن أجورها تخفض ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويبقى هذا التخفيض سارياً إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ . وابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يكون التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بدلا من ١٥ ٪ .

---

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٨ ص ١٢٧ .

أما بالنسبة إلى الأماكن الأخرى التى لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبقيت أجورها حرة إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ كما سبق القول، فإن أجورها ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يجب تخفيضها بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس. وأجرة الأساس هنا، كما يقول النص، هى « الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨) أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل ». وقد غاير المشرع أجرة الأساس هنا عما هى فى التشريعين السابقين، ففى هذين التشريعين أجرة الأساس هى أجرة شهر معين، شهر أبريل سنة ١٩٤١ فى تشريع سنة ١٩٤٧ وشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ فى تشريع سنة ١٩٥٢. أما فى تشريع سنة ١٩٥٨ الذى نحن بصدده، فلو جعل المشرع أجرة الأساس هى أجرة شهر معين لكانت أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨. ولأخذ بالأجرة الواردة فى فى عقود الإيجار عن هذا الشهر، حتى لو ثبت أن هذه الأجرة مبالغ فيها وقد اصطنعها المؤجرون وفرضوا على المستأجرين كتابتها فى عقود الإيجار عندما أحسوا أن قانون سنة ١٩٥٨ فى طريقه إلى الصدور، وهو قانون — لا مرسوم بقانون كالتشريع سنة ١٩٥٢ السابق عليه — اقتضى اعداده ومروره على مراحله التشريعية وقتا ذاع فيه خبره فاستعد المؤجرون لتلافى نتائجه. لذلك رجع المشرع إلى « سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون »، والمقصود بهذه العبارة السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨[1]. فإذا كانت الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أكبر من الأجرة التى كان المستأجر يدفعها فى أى شهر خلال السنة التى تبدأ من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ وتنتهى فى ١١ يونيه سنة ١٩٥٨، أخذ بالأجرة الأقل. فلو ثبت أن الأجرة الواردة فى عقد الإيجار هى ٢٠ جنيها فى الشهر[2]،

---

(١) كان الأولى أن يقول المشرع « السنة السابقة » بدلا من « سنة سابقة »، لأن العبارة الأخيرة توهم أن المقصود هو أية سنة سابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨، فنصل بذلك إلى سنة ١٩٥٦ وما قبلها. ولكن يبعد أن يكون المشرع قد قصد إلى ذلك، وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور فى هذا الصدد: « والمقصود بالأجرة الحالية الأجرة التى كان يدفعها المستأجر للمالك خلال سنة سابقة من تاريخ العمل بهذا القانون ». فالسنة يجب إذن أن تكون من تاريخ العمل بالقانون، أى تسبق مباشرة هذا التاريخ.

(٢) ويقع كثيراً أن تكون هذه الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أجرة صورية، فرض المؤجر على المستأجر كتابتها توقعاً لصدور القانون، ولا يقصد أن يتقاضاها فعلا من المستأجر، وإنما يقصد أن يكون التخفيض على أساسها عند صدور القانون.

وأن الأجرة التي كان يدفعها هذا المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر يناير سنة ١٩٥٨ هي ١٨ جنيها الشهر ، وفي شهر يوليه سنة ١٩٥٧ هي ١٥ جنيها في الشهر ، اعتد بأجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٧ وهي ١٥ جنيهاً في الشهر لأنها الأجرة الأقل ، واعتبرت هي أجرة الأساس فتخفض بنسبة ٢٠ ٪(١) . ولو ثبت على العكس من ذلك أن المستأجر كان يدفع للمالك طول المدة من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ إلى آخر فبراير سنة ١٩٥٨ ٢٠ جنيها في الشهر ، ثم حرر هو أو مستأجر جديد مع المالك عقد إيجار من أول مارس سنة ١٩٥٨ بأجرة مخفضة مقدارها ١٨ جنيها في الشهر ، فإن الأجرة التي يعتد بها هي الأجرة الأقل الواردة في عقد الإيجار وهي ١٨ جنيها في الشهر ، وتكون هي أجرة الأساس تخفض بنسبة ٢٠ ٪(٢) .

وإذا كان المكان المؤجر لم يسبق تأجيره ، كأن كان قد أنشئ قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ بمدة وجيزة بقي في أثنائها خاليا ، أو بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، أو كان ملغاً من مدة طويلة ولكن المؤجر كان يشغله طول هذه المدة ولم يعرضه للإيجار إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، فإن القانون يقول في هذا الصدد ما يأتي : « وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » . فتكون أجرة الأساس إذن هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، وتخفض بنسبة ٢٠٪ . فإذا كان المكان المؤجر قد سبق تأجيره بعضا من السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، إلى آخر شهر مارس ١٩٥٨ مثلا ، ثم خلا وبقي خاليا إلى وقت صدور القانون ،

---

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٧ ص ١٥٧ — وانظر عكس ذلك مصر الكلية ، (وقد قضت بأنه لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد الحالي الموجود وقت العمل بالقانون إلا إذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون ، بحيث تصبح مقياساً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجع بينهما على أساس أيهما أقل ، فإذا لم تكن الأجرة المدعاة قبل التعاقد أجرة سنة كاملة فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٤ رقم ٥٢ ص ٤١٩) . وانظر في هذا المعنى الذي قضت به المحكمة محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧١ .

(٢) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه كان جديراً بالمشرع ، حيث يثبت أن الأجرة السابقة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من إبرام العقد تخفيضها ، أن يعتد بالأجرة السابقة لا بالأجرة المخفضة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٣٠) .

فيبدو أن أجرة الأساس تكون فى هذه الحالة هى أجرة المثل فى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو الأجرة السابقة (أجرة مارس سنة ١٩٥٨) أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . وكذلك يكون الحكم لوكان المكان خالياً إلى آخر شهر مارس سنة ١٩٥٨ مثلا ثم أوجرة بعد ذلك ، فتكون أجرة الأساس فى هذه الحالة أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو أجر المثل فى أى شهر كان المنزل فيه خالياً من شهور السنة السابقة ، أيهما أقل ، وتخفيض بنسبة ٢٠ ٪ . ويخلص من ذلك أن أجرة الأساس فى قانون سنة ١٩٥٨ هى الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأى شهر من شهور السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تكون الأجرة فيه هى الأجرة الأقل فى كل هذه الشهور[1] .

وتخفيض أجر الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون منذ أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، كما هو الأمر فى تشريع سنة ١٩٥٢ . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا فى وجوب التخفيض ، فإذا قضى للمستأجر بالتخفيض كان ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ لا من وقت رفع الدعوى ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[2] . فلو أن منزلا كان فى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مؤجرا بمبلغ ٢٥ جنيها فى الشهر ، وكانت

---

(١) وفى دعوى تخفيض إيجار استند المستأجر إلى أن المنزل كانت وزارة الحربية قد استولت عليه وقدرت تعويضاً عن الاستيلاء ، ويعتبر هذا التعويض هو أجرة المثل ولم تحصل المعارضة فيه وأصبح نهائياً ، وطلب تقدير الأجرة على هذا الأساس . والمحكمة رأت أنه لا يوجد فى أوراق الدعوى عقد إيجار عن شقة النزاع عن المدة السابقة على تاريخ العمل بالقانون ، كما لا توجد أجرة كان يدفعها مستأجر خلال السنة السابقة على تاريخ العمل بالقانون . ولا يمكن القول بأن مقابل الاستيلاء يعتبر أجرة أى أن التعويض يعتبر أجر المثل الذى يقاس عليه فى حساب أجرة الشقة ، لأنه قد روعى فى هذا التعويض عدة عوامل واعتبارات تخرجه عن القياس وتباعد بينه وبين التقدير الحقيقى لأجر المثل ، لأن المبنى كان مستولى عليه كوحدة لجميع شققه ، والتعويض لم يدخل فيه تقدير الأدوات الحديثة والكمالية التى يستفيد منها الأفراد عند التأجير . كما أن استعمال الوزارة المبنى يقوم على أساس أوقات العمل الرسمية خلافاً لاستعمال الأفراد . وحيث إنه إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات الأجرة والتكاليف الإضافية بجميع طرق الإثبات ، لذلك عينت المحكمة خبيراً لتقدير أجر المثل لشقة النزاع وحكمت على أساس تقديره (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٨٩٥ سنة ١٩٥٩) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

هذه هى الأجرة الأقل فى كل شهور السنة السابقة ، فإن أجرة هذا المنزل تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأى إجراء إلى ٢٠ جنيها فى الشهر ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، وتبقى كذلك طول مدة الإيجار السارى . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أوكان الإيجار ممتدا بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، بقيت الأجرة ٢٠ جنيها فى الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع أن يزيد الأجرة على ٢٠ جنيها فى الشهر ، فقد تحددت أجرة العين بهذا المقدار منذ شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، ولا تجوز الزيادة عليه ، لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتى بعده . وقد سبق بيان كل هذا فى صدد تشريع سنة ١٩٥٢ ، والأحكام واحدة فى الحالتين[1] .

٥٩٨ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة : والأحكام واحدة أيضاً فى التشريعين فيما يتعلق باستثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة . فتشريع سنة ١٩٥٨ ، كتشريع سنة ١٩٥٢ ، يقضى بألا يسرى التخفيض بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن شركة بناء أقامت مبنى فى أول يناير سنة ١٩٥٣ وأجرته لمدة عشرين سنة ، فإن الأجرة تبقى سارية كما هى دون تخفيض طول مدة الإيجار ، أى لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٧٢ ؛ ولا تخفض ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ كما كانت تخفض لو أن الإيجار كان لمدة لا تزيد على عشر سنوات . وقد بينا الأسباب التى دعت المشرع الى هذا الاستثناء عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[2] .

ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٨ أو بعد صدوره . كذلك إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التى تزيد على عشر سنوات ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ٢٠ ٪ إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا فى نطاق القاعدة . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ، أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية فإنه لا يتقيد فى تحديد الأجرة بأى قيد . وقد سبق بيان كل ذلك عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[١] .

القسم الرابع – الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

٥٩٩ – تحديد أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد أعفى المبانى التى بدأ إنشاؤها فى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ من قيود الأجرة تشجيعاً لحركة البناء ، كما فعلت التشريعات السابقة . فكان طبيعياً أن ترتفع أجور هذه المبانى ، وكان طبيعياً أيضاً أن يصدر بعد فترة من الوقت تشريع يخفض أجورها . وقد صدر هذا التشريع ، وهو القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، صدر فى ٢ نوفبر سنة ١٩٦١ ، ويعمل به ابتداء من ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية . وصدر بعد فترة أقصر من الفترة التى مرت ما بين تشريع سنة ١٩٤٧ وتشريع سنة ١٩٥٢ والفترة التى مرت ما بين تشريع سنة ١٩٥٢ وتشريع سنة ١٩٥٨ . ويكاد يكون مطابقا لتشريع سنة ١٩٥٨ حتى فى ألفاظه . فالمادة الأولى منه تضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هى المادة ٥ مكررا (٥) ، وتجرى على الوجه الآتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨[٢] المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون »[٣] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

(٢) تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هو يوم ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ .

(٣) الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون – أى قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ – هو شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ .

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هـــذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : (أولا) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ثم نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي :

« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة »[١] .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في القسم الرابع هي الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء في انشائها سابقاً على ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ . فتدخل إذن الأماكن التي تم إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو لم يتم إنشاؤه الا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨[٢] . ومن ثم يكون المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ داخلا في أماكن كل من القسم الثالث والقسم الرابع ، فتخفض أجرته بنسبة

---

(١) ويلاحظ أن نص هذه المادة مطابق لنص المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . فكان يكفي تعديل نص المادة ١٦ المذكورة تعديلا ثانياً ، كالتعديل السابق الذي أجرى عند صدور قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، بإضافة المادة ٥ مكرراً (٥) إلى المواد التي تستوجب مخالفة أحكامها توقيع العقوبة على المؤجر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٤ .

٢٠ ٪ ، لا فحسب ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتباره من أماكن القسم الرابع ، بل قبل ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ باعتباره من أماكن القسم الثالث . وقد رأينا نظراً لذلك أن المكان الذى يبدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل فى أماكن كل من القسم الثانى والقسم الثالث ، فتخفض أجرته بنسبة ١٥ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثانى ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثالث . أما هنا فالتخفيض يكون بنسبة واحدة هى ٢٠ ٪ ، سواء باعتبار المكان من القسم الثالث أو باعتباره من القسم الرابع ، إذ لم تتغير نسبة التخفيض فى القسم الرابع عنها فى القسم الثالث كما تغيرت فى القسم الثانى عنها فى القسم الثالث :

فأماكن القسم الرابع إذن فئتان على النحو الذى رأيناه فى أماكن القسم الثالث : (الفئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وقبل ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها منذ ٥ نوفبر سنة ١٩٦١[١] :

٦٠٠ — *الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع* : رأينا أن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ : فيجب إذن فى تحديد أجور أماكن القسم الرابع التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفبر سنة ١٩٦١ والأجور المستحقة من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما فعلنا بالنسبة الى التشريعات السابقة .

٦٠١ — *الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفبر سنة ١٩٦١* : قبل صدور تشريع سنة ١٩٦١ كانت أجور أماكن القسم الرابع غير مقيدة ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . فما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى دون زيادة أو نقص . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقى المستأجر

---

(١) وذلك لأن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لم يخرج من نطاق تطبيقه إلا المبانى التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ ، فيدخل فى نطاق تطبيق القانون بدلالة مفهوم المخالفة المبانى التى بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها فى ٥ نوفبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك .

فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، بقيت الأجرة كما هى طول مدة الامتداد . وإذا خرج المستأجر من العين جاز للمؤجر أن يؤجرها لمستأجر جديد بالأجرة التى يتفق معه عليها ، ولو زادت أو نقصت عن الأجرة الأولى . وهكذا يبقى المؤجر حراً فى تأجير العين بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر نوفبر سنة ١٩٦١[(١)] . وقد تقدم بيان نظير هذه الأحكام فى أماكن القسم الثالث ، فما قلناه هناك يقال هنا[(٢)] .

ويستثنى من أماكن القسم الرابع الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، وهى أماكن الفئة الأولى التى تقدم ذكرها . فهذه لا تكون أجورها حرة فى الفترة ما بين شهر يوليه سنة ١٩٥٨ وشهر نوفبر سنة ١٩٦١ ، إذ هى تعتبر فى هذه الفترة من أماكن القسم الثالث كما قدمنا . ومن ثم تخفض أجورها بنسبة ٢٠ ٪ طوال هذه الفترة باعتبارها من أماكن القسم الثالث ، ويستمر التخفيض بالنسبة عينها ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتبارها من أماكن القسم الرابع . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ، وتقدم أن لهذه الأماكن نظيراً فى أماكن القسم الثالث تسرى عليها أيضاً أحكام القسم الثانى[(٣)] .

٦٠٢ — **الأجور المستحقة منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦١** : أما بالنسبة إلى الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، فإن أجورها تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس لأماكن القسم الثالث ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ إلى آخر نوفبر سنة ١٩٦١ كما سبق القول . ويستمر التخفيض سارياً بالنسبة نفسها — أى بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس ذاتها[(٤)] — ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ كما أسلفنا .

---

(١) وقد قضى بأنه لما كان الدكان موضوع النزاع أنشىء فى سنة ١٩٦٠ ، واستأجر المدعى بأجرة شهرية قدرها ٦٠ جنيهاً ، وكان المؤجر طليقاً من أى قيد قانونى يحدد على مقتضاه الأجرة ، فلا يجوز تخفيض الأجرة المتفق عليها وهى ٦٠ جنيهاً ، إلا ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ وبنسبة ٢٠٪ طبقاً للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦ .

(٤) وهى لا تختلف عن أجرة الأساس لأماكن القسم الرابع ، إذ الأجرة لم تتغير .

وأما بالنسبة إلى الأماكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وبقيت أجورها حرة إلى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإن أجورها ابتداء من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما هي في أماكن القسم الثالث ، « الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (أي العمل بتشريع سنة ١٩٦١) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل . وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون (أي العمل بتشريع سنة ١٩٦١) » . فأجرة الأساس إذن هي أجرة شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ الواردة في العقد أو أجرة أي شهر في السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون أقل من أجرة شهر نوفمبر المذكور . وكل التفصيلات التي ذكرناها في تحديد أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثالث تنطبق هنا في أماكن القسم الرابع[1] . ومن ثم تكون أجرة الأساس هي الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأي شهر من شهور السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور . فإذا ما حددت أجرة الأساس على هذا النحو ، خفضت بنسبة ٢٠٪ لنصل إلى الحد الأقصى للأجرة .

وتطبيقاً لما تقدم ، لو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار عن شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ هي ٣٠ جنيهاً في الشهر ، وأن الأجرة التي كان يدفعها المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر مارس سنة ١٩٦١ هي ٢٥ جنيهاً ، وفي شهر ديسمبر سنة ١٩٦٠ هي ٢٧ جنيهاً في الشهر ، كانت أجرة الأساس هي ٢٥ جنيهاً وهي الأجرة الأقل ، وتخفض بنسبة ٢٠٪ . ولو فرض أن المكان كان خالياً أو مشغولا بالمؤجر أو لم يتم إنشاؤه إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، كانت أجرة الأساس هي أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ . فإذا كان المكان خالياً في بعض هذه المدة ومؤجراً في باقيها ، كانت أجرة الأساس هي أقل الأجرتين ، الأجرة الفعلية في الوقت الذي كان فيه مؤجراً وأجرة المثل في الوقت الذي كان فيه خالياً ، وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام في أماكن القسم الثالث[2] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٧ .

وتخفيض أجرة الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لأى إجراء ، منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما هو الأمر فى التشريعات السابقة . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقى المستأجر فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان العقد ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، بقيت الأجرة مخفضة . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر جديد ، لم يستطع أن يزيد على هذه الأجرة المخفضة . وقد سبق بيان كل هذا فى صدد التشريعات السابقة[1] .

٦٠٣ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة : وقد استثنى تشريع سنة ١٩٦١ ، كما استثنت التشريعات السابقة ، الأماكن التى تكون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ، لنفس الأسباب التى سبق ذكرها فى صدد التشريعات السابقة[2] .

فلا تخفض الأجور فى هذه الحالة ، وتبقى كما هى سارية طول مدة الإيجار ، فإذا انقضت المدة ، وبقى المستأجر فى العين فامتد العقد ، خفضت الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طول مدة الامتداد . وكذلك إذا آجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ . أما إذا آجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية ، فإنه لا يتقيد فى تحديد الأجرة بأى قيد . وقد سبق بيان كل ذلك فى صدد التشريعات السابقة[3] .

القسم الخامس ـ الأماكن التى أنشئت أو تنشأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

٦٠٤ — صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير — القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ : استثنى تشريع سنة ١٩٦١ من نطاق تطبيقه ، كما رأينا ، « المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون » . فيفهم من ذلك

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ وفقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ وفقرة ٥٩٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ وفقرة ٥٩٨ .

أن المبانى التى بدأ إنشاؤها أو سيبدأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لا تدخل فى أماكن القسم الرابع ، ومن ثم تكوّن قسما جديداً هو القسم الخامس .

وكنا قد فرغنا من بحث إيجار الأماكن جميعه قبل أن يصدر التشريع الأخير ، وهو القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . ولذلك كتبنا عن أماكن هذا القسم الخامس ، قبل صدور هذا التشريع ، العبارات الآتية :

« ولما كانت أماكن القسم الخامس لا يجرى عليها التخفيض الذى فرضه تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن أجور هذه الأماكن تبقى حرة لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . . . ولا تتقيد هذه الأجور إلا إذا صدر تشريع جديد يقيدها ، على النحو الذى ألفناه فى التشريعات السابقة . وهنا يصح التساؤل هل سيستمر المشرع على هذا النهج من إصدار تشريع تلو تشريع ، يقيد التشريع اللاحق ما تركه التشريع السابق دون تقييد . ويبدو أن الوقت قد حان لإعادة النظر فى السياسة التشريعية التى اختطها المشرع حتى اليوم فى تحديد أجور المبانى . فهذه السياسة قد أصبحت غير مجدية ، ولم تعد تؤتى نتائج حاسمة بعد أن عرف الملاك أن المشرع يتربص بهم فى كل حين . وملاك أماكن القسم الخامس — وهى الأماكن التى تركت أجورها حرة دون قيد — يتوقعون جميعاً صدور تشريع فى المستقبل يقيد من أجور هذه الأماكن . وهم توقعا لهذا الحدث المنتظر يدبرون أمورهم ، وكثير منهم يلجأ إلى فرض أجور صورية على المستأجرين يبالغون فيها ، حتى إذا جاء وقت التخفيض خفضت هذه الأجور الصورية فتنزل إلى الأجور الحقيقية التى يتقاضونها فعلا قبل صدور التشريع الذى يفرض التخفيض . وهذا هو مصير التشريعات التى لا تواجه المشاكل الاقتصادية إلا بسلطان القانون دون أن تأبه لما تنطوى عليه هذه المشاكل من حقائق لا يجوز إغفالها . فالواقع أن هناك أزمة حقيقية فى المبانى ، والواجب تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استغلال أموالهم فى حركة البناء . والواقع كذلك أن ترك الأجور حرة دون قيد يكون من شأنه ، على الأقل إلى مدة طويلة حتى يتوازن العرض مع الطلب ، أن ترتفع الأجور ارتفاعاً فاحشاً يضيق به المستأجرون . والمشرع ، حتى اليوم ، يلجأ فى التوفيق ما بين هذين الواقعين المتعارضين إلى سياسة تعاقب التشريعات يقيد اللاحق منها ما لم يقيده السابق . وإذا كانت هذه السياسة قد نجحت فى أول

عهدها ، فهي الآن أقل نجاحاً ، إذ الملاك يتوقعون ما سوف يصدر من تشريعات ويأخذون أهبتهم لها . هذا إلى ما في توالى التشريعات من تعقيد مربك للمتعاملين وللقضاء نفسه . أفلا يجوز التفكير في مواجهة المشكلة من أساسها ؟ فتشجيع حركة البناء واجب لا شك فيه . ولن يقبل الناس على البناء إلا إذا أمنت تقلبات التشريع واطمأنت إلى مركز مستقر ثابت ، أو إلا إذا اعتمدت على وجوه من الحيل أشرنا إلى بعضها . والخير في أن تطمئن الناس إلى مصيرها ، فيقبل أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في البناء ما دام هذا الاستثمار مجزياً . ويصدر التشريع المقبل على أساس ضمان ربح معقول لمن يستثمر ماله في البناء ، وتحدد الأجور لا على أساس تخفيض الأجور الحالية ، بل على أساس نسبة مئوية معقولة من تكاليف الأرض والبناء لا يجوز للمالك أن يزيد عليها في تحديد الأجور . ويجب أن تكون هذه النسبة المئوية مجزية ، وأن يراعى فيها ما يتكلفه المالك من ضرائب متنوعة ومن مصروفات للصيانة ومقابل للاستهلاك . فاذا خلص للمالك بعد كل ذلك ربح صاف قريب من الربح الذى يجنيه في الوجوه الأخرى لاستثمار المال ، وأمن غوائل التشريع أن تفاجئه من آن إلى آخر فتفجعه فيما اطمأن إليه من مركز مستقر ثابت ، لما كان هناك شك في إقبال الناس على استثمار أموالهم في البناء كما يستثمرونها في الوجوه الأخرى . وعند ذلك تتوافر بالتدريج الأماكن التى يحتاج إليها الناس ، ولا تكون ثمة حاجة لإصدار تشريعات تتوالى على النحو الذى رأيناه ، بل يقتضى الأمر إصدار تشريع واحد يحدد النسبة المئوية القصوى من التكاليف التى يصح للملاك أن يقتضوها من المستأجرين ، مع التنظيم اللازم لذلك من رقابة دقيقة على صحة تقدير التكاليف وتوزيع عادل لهذه النسبة المئوية بين أجزاء المبنى المختلفة ووحداته السكنية . بل إن هذا التشريع نفسه قد نصبح في غير حاجة إليه إذا ما توافرت الأماكن بعد مدة من الزمن وأصبح العرض كافياً لمواجهة الطلب مع الاحتفاظ بالأجور المعتدلة . وعند ذلك يلغى هذا التشريع ، ويترك لقانون العرض والطلب أن ينتج أثره في غير غبن على الملاك وفي غير خشية على المستأجرين » .

كتبنا هذه الكلمات ولم نكن نتوقع أن هذا التشريع الذى اقترحناه سيصدر

قبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع . ومن حسن التوفيق أن صدر هذا التشريع[1] ، فتمكنا بذلك أن نستكمل فى هذا الكتاب سلسلة هذه التشريعات المتعاقبة . والمقدر أن يكون هذا التشريع هو آخر حلقة فى السلسلة ، إذ هو يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على وجه مستقر دائم ، وإلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم فى تشييد المساكن التى لا يزال البلد فى حاجة ملحة إليها . وأرفق التشريع بمذكرة إيضاحية جاء فيها ما يأتى : « إن إطلاق يد المالك فى تحديد الإيجارات أمر ترتب عليه مغالاة أصحاب العمارا ت تقدير الأجرة والتحايل على القانون بشتى الطرق ، لتوقعهم صدور التشريعات التى تقضى بالتخفيض ، مما يهدد العلاقة بين المستأجر والمؤجر بعدم الاستقرار المستمر . وتنظيما للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بصفة دائمة ، رؤى وضع تشريع يحقق ذلك ، ويهدف إلى تشجيع المواطنين على استثمار أموالهم فى البناء استثماراً عادلا ومجزياً فى نفس الوقت . . . وإن القانون يحقق فى نفس الوقت خدمة محدودى الدخل من المستأجرين بما يضمن استقرار تلك العلاقة ، ويغنى عن صدور التشريعات المتعاقبة » .

وتنص المادة الأولى من هذا التشريع (القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على ما يأتى : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتى : (أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبانى . (ب) ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة — ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة — وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فهذه المادة تحدد أما كن سم الخامس والأخير ، وتعين فى الوقت ذاته الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن .

٦٠٥ — تحديد أماكن القسم الخامس : قدمنا أن الأماكن التى بدأ

---

(١) وهو القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، صدر فى ٣١ يناير سنة ١٩٦٢ ، ونشر فى الجريدة الرسمية السنة الخامسة العدد ٣٢ بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ .

إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولو تم الإنشاء منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تدخل فى أماكن القسم الرابع (١) . ويترتب على ذلك أن الأماكن التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تخرج من أماكن القسم الرابع ، فتدخل إذن فى أماكن القسم الخامس دون شك . ولكن المادة الأولى من تشريع سنة ١٩٦٢ التى أسلفنا ذكرها لا تكتفى بذلك ، فهى فى صدد تحديد أماكن القسم الخامس تقول كما رأينا : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . . » . والتفسير المألوف لعبارة « التى تنشأ » هو « التى تم إنشاؤها » . فالأماكن التى تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ – تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ – تدخل فى أماكن القسم الخامس ولو بدأ الإنشاء قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . ومعنى ذلك أن هذه الأماكن ، وقد دخلت فى أماكن القسم الرابع كما رأينا ، تدخل أيضاً فى أماكن القسم الخامس ، على النحو الذى رأيناه فى الأقسام السابقة حيث يدخل المكان الواحد فى قسمين متعاقبين (٢) .

وهناك فئة أخرى من الأماكن تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، إذ تقول الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ كما رأينا : « وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فالأماكن التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هى إذن فئتان :

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٩ .

(٢) وحتى لو فسرنا عبارة « التى تنشأ » الواردة فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بمعنى المبانى التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فتبقى المبانى التى بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ فى أماكن القسم الرابع وحده ، فإن هذه المبانى ، بحكم أن إنشاءها لم يتم إلا منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تكون من المبانى التى لم تؤجر ولم تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وبذلك تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢). وكل ما هنالك من فرق بين التفسيرين أن هذه المبانى ، فى التفسير الذى نقول به ، دخلت فى القسم الرابع ثم فى القسم الخامس على التعاقب . أما فى التفسير الآخر ، فهذه المبانى دخلت فى القسم الرابع وحده ، ولكن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ٩٦٢ أجرت عليها ، هى وأماكن أخرى من القسم الرابع ، أحكام القسم الخامس . فالنتيجة واحدة فى التفسيرين ، إذ تخضع هذه المبانى لأحكام القسم الخامس فى كليهما .

(الفئة الأولى) أماكن تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، سواء بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت فى القسم الرابع ثم انتقلت إلى القسم الخامس عند صدور تشريع سنة ١٩٦٢ ، أو بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت ابتداء فى القسم الخامس . ومن هذه الأماكن ما يكون قد بدأ إنشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بوقت طويل ، بحيث يكون الإنشاء قد تم فى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك بزمن يسير . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه فى أول يناير سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء فى آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فهذا المكان قبل صدور تشريع سنة ١٩٦٢ كان يدخل فى القسم الرابع . فإذا أوجر فى أول ديسمبر سنة ١٩٦١ سرى عليه تشريع القسم الرابع ، وكان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة المثل فى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ . ثم صدر تشريع سنة ١٩٦٢ ، فأدخل هذا المكان فى القسم الخامس . فيجب فى هذه الحالة إعادة النظر فى الأجرة ، وتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ عليها ؛ ومنذ العمل بهذا التشريع فى ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرة هذا المكان على أساس قيمة الأرض والمبانى ، لا على أساس تخفيض أجرة المثل بنسبة ٢٠ ٪ .

(الفئة الثانية) أماكن تم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخلت دون شك فى القسم الرابع وحده ، ولكنها بقيت خالية لم تؤجر ولم تشغل حتى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . فهذه أيضاً تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، وعندما تؤجر لأول مرة فى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك تقدر أجرتها بموجب تشريع سنة ١٩٦١ على أساس التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ حتى تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٦٢ ؛ ومن تاريخ العمل بهذا التشريع الأخير أى من يوم ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرتها على أساس قيمة الأرض والمبانى . أما لو أوجرت هذه الأماكن ، أو شغلت بمالكها مثلا ، قبل يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإنها تستقر نهائياً فى القسم الرابع ولا يسرى عليها تشريع القسم الخامس ، ومن ثم لا يعاد النظر فى أجرتها ، وتبقى هذه الأجرة دائماً هى الأجرة المخفضة التى يفرضها تشريع سنة ١٩٦١ .

بقى بعد ذلك ملاحظتان :

(الملاحظة الأولى) هى أن الأماكن التى يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢

لا تتقيد بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فسواء وجد المكان فى منطقة مدرجة فى هذا الجدول أو وجد فى منطقة غير مدرجة ، فإنه يخضع لتشريع سنة ١٩٦٢ وتقدر أجرته على أساس قيمة الأرض والمبانى . ويرجع السبب فى ذلك إلى أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يدمج فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما أدمجت التشريعات السابقة ، وتقييد الأماكن بمناطق معينة إنما ورد فى هذا القانون الأخير ، فلا يسرى هذا التقييد على الأماكن التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إذ هو قانون مستقل عن قانون إيجار الأماكن ولم يدمج فيه . وسواء كانت هذه النتيجة قد قصد إليها المشرع أو جاءت عرضاً ، فليس هناك بأس من أن تعم أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ جميع المناطق ، إذ هو القانون المستقر الذى يحدد نهائياً الأجور القصوى للأماكن منذ تاريخ العمل به .

(الملاحظة الثانية) هى أن تشريع سنة ١٩٦٢ لم يستثن ، كما استثنت التشريعات السابقة عليه ، من قيد الحد الأقصى للأجرة الأماكن التى تؤجر لمدة تزيد على عشر سنوات . وعلى ذلك فالاماكن التى يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ يبقى الحد الأقصى لأجورها محسوباً على أساس قيمة الأرض والبناء ، حتى لو أوجر المكان لمدة تزيد على عشر سنوات . على أنه تجب مراعاة ما جرت به العادة من أن بعض شركات البناء وشركات التأمين تشيد مبنى لحساب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة — عشرين سنة مثلا — بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار . وفى رأينا أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون ، فهو ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمى إيجاراً . والأجرة التى تدفع إنما هى قسط من أقساط الثمن ، فلا يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن ثم يصح أن تكون الأجرة أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والبناء التى حددها القانون ، ولا تخضع الفائدة هنا إلا للحد الأقصى المقرر لسعر الفائدة بوجه عام وهو ٧ ٪ . وحتى لو أدخلنا هذا العقد فى نطاق تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، لوجبت زيادة الأجرة على الحد الأقصى الذى فرضه هذا التشريع بما يقابل الميزة التى تضمنها العقد وهى انتقال ملكية العين إلى المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار .

٦٠٦ — *الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس* : وقد عين القانون، كما رأينا، الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس، سواء كانت من الفئة الأولى أو من الفئة الثانية، على الوجه الآتي : « أ — صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى. ب — ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة ». وقد حرص القانون على بيان الأساس الاقتصادى الذى بنى عليه تعيين الحد الأقصى للأجرة. فالك المبنى، من الناحية الاقتصادية، ممول يستثمر ماله فى البناء. فكفل له القانون ربحاً صافياً للمال الذى يستثمره بسعر ٥ ٪، وهو ربح « عادل ومجز فى نفس الوقت » كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون. ويصعب، فى الظروف الاقتصادية الحالية، استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر فى نواح أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر. ولما كان مالك المبنى يواجه أعباء أخرى فى سبيل استثمار ماله، إذ عليه إصلاح المبنى وصيانته، وعليه نفقات إدارته، وقد يستخدم بواباً للعمارة، ويؤمن عليها من الحريق، ويزودها بمصعد وبآلة ترفع المياه إلى الأدوار العليا مما يستلزم مصروفات للصيانة، وينير السلم والاجزاء المشتركة الاخرى من البناء، وما إلى ذلك من النفقات المعروفة للمبانى. وإلى جانب هذا، عليه أن يخصم نسبة مئوية معقولة لاستهلاك المبنى. كل ذلك حسب القانون حسابه، فأضاف إلى الربح الصافى بسعر ٥ ٪ من تكاليف الأرض والبناء نسبة مئوية أخرى لمواجهة هذه التكاليف هى ٣ ٪ من قيمة البناء، وهى نسبة معقولة يمكن تخصيص نحو نصفها لاستهلاك المبنى. ونحو النصف الآخر لمصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة. أما الضريبة على المبنى فلا تدخل فى هذا الحساب، فهى إما أن تكون قد سقطت عن كل من المالك والمستأجر، وإما أن تكون قد بقيت كلها أو بعضها وفى هذه الحالة يتحملها المستأجر دون المؤجر، وكل ذلك على الوجه الذى سنبينه فيما يلى.

ويبين من هذا التحليل الاقتصادى أن الاجرة تتكون من عناصر ثلاثة :

(العنصر الاول) نسبة مئوية من قيمة المبانى هى ٨ ٪. ذلك أن قيمة المبانى

تدخل أولا بالإضافة إلى قيمة الارض فى حساب الربح الصافى لرأس المال ، وذلك بمقدار ٥ ٪ من قيمتها . ثم تدخل بعد ذلك وحدها فى حساب تكاليف الاستهلاك والإصلاح والصيانة والإدارة ، وذلك بمقدار ٣ ٪ من قيمتها . فيكون مجموع ذلك ٨ ٪ من قيمة المبانى . ولما كانت قيمة المبانى لا تقل فى المألوف من الأحوال عن ثلاثة أضعاف قيمة الأرض ، وتصل فى كثير من الأحوال إلى نسبة أكبر ، فإن النسبة المئوية من قيمة المبانى تمثل العنصر الأكبر من الأجرة .

(العنصر الثانى) نسبة مئوية من قيمة الأرض هى ٥ ٪ . والنسبة المئوية من قيمة الأرض لاتدخل إلا فى حساب الربح الصافى لرأس المال ، لأن الأرض لاتستهلك ، ولا تحتاج فى الغالب بعد البناء عليها إلى إصلاح أو صيانة أو إدارة . ومن ثم لم تكن هناك حاجة لإدخال قيمة الأرض إلا فى حساب الربح الصافى لرأس المال ، وبنسبة معقولة هى ٥ ٪ .

(العنصر الثالث) الضريبة على المبنى . وسنرى أن تشريعاً – القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ – صدر يعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، الأماكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . كما يعفى من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية ، الأماكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . فالمكان الذى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات – ويحسب الإيجار على الوجه الذى قدمناه أى ٨ ٪ من قيمة المبانى و ٥ ٪ من قيمة الأرض فيكون المجموع هو الإيجار السنوى ومنه تعرف قيمة الإيجار الشهرى وتوزع هذه القيمة على الوحدات التى يشتمل عليها المبنى ثم على الحجرات فى كل وحدة – معفى من الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية ، فلا يضاف إذن على مستأجر هذا المكان مبلغ يقابل الضريبة ، وتبقى الأجرة مكونة من العنصرين السابقين وحدهما : ٨ ٪ من قيمة المبانى و ٥ ٪ من قيمة الأرض . والمكان الذى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات ولا يزيد على خمسة جنيهات يعفى من الضريبة الأصلية لا من الضرائب الإضافية ، وسنرى فيما يلى حصر هذه الضرائب الإضافية وهى إجمالا تقرب من ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية

بعد خصم ٢٠ ٪ من هذه القيمة فى مقابل الصيانة . فيضاف على مستأجر هذا المكان ، إلى جانب العنصرين السابقين وهما ٨ ٪ من قيمة المبانى و ٥ ٪ من قيمة الأرض ، مبلغ يعادل الضرائب الإضافية ، لأن هذه الضرائب يدفعها المالك للدولة على أن يرجع بها على المستأجر فيضيفها على الأجرة . ومن ثم يضاف أولا إلى عنصر أل ٨ ٪ من قيمة المبانى ما يخصه من الضرائب الإضافية . ولتقدير ذلك نبدأ باستنزال ٢٠ ٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهى ٨ ٪ ، فيكون الباقى ٤ر٦ ٪ وهو الذى تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠ ٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هى ٦٤ر٠ ٪ ، إذا أضيفت إلى ٨ ٪ كان مجموع العنصر الأول — وهو النسبة المئوية من قيمة المبانى — بعد الإضافة هو ٦٤ر٨ ٪ من قيمة الباقى . ويضاف ثانياً إلى عنصر أل ٥ ٪ من قيمة الأرض ما يخصه هو أيضاً من الضرائب الإضافية ، وتقدر هذه الضرائب على النحو السالف الذكر ، أى باستنزال ٢٠ ٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهى ٥ ٪ ، فيكون الباقى ٤ ٪ وهو الذى تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠ ٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هى ٤٠ر٠ ٪ ، إذا أضيفت إلى ٥ ٪ كان مجموع العنصر الثانى — وهو النسبة المئوية من قيمة الأرض — بعد الإضافة هو ٤٠ر٥ ٪ من قيمة الأرض . ويكون الحد الأقصى لأجرة هذا المكان هو ٦٤ر٨ ٪ من قيمة المبانى + ٤٠ر٥ ٪ من قيمة الأرض ، وذلك كله على وجه التقريب . والمكان الذى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيه على خمسة جنيهات لا يعفى من الضريبة الأصلية ولا من الضرائب الإضافية . فيضاف مجموع كل هذه الضرائب على مستأجر هذا المكان . ولما كانت الضريبة الأصلية تختلف باختلاف الإيجار الشهرى للحجرة ، فهى ٢٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهرى للحجرة لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٣٠ ٪ إذا كان الإيجار الشهرى لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٤٠ ٪ فيما زاد على ذلك ، وكانت الضرائب الإضافية ثابتة لا تتغير وهى دائماً تقرب من ١٠ ٪ كما سبق القول ، فبإضافة مجموع هذه الضرائب إلى العنصرين السابقين على النحو الذى سلف بيانه يكون الحد الأقصى لأجور هذه الأمكنة على الوجه الآتى : أقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذى لا يزيد الإيجار الشهرى للحجرة فيه على ٨ جنيهات هو ٩٢ر٩ ٪ من قيمة المبانى + ٢٠ر٦ ٪ من قيمة

الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذى لايزيد الإيجار الشهرى للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ٥٦ر١٠٪ من قيمة المبانى +٦٠ر٦٪ من قيمة الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذى يزيد الإيجار الشهرى للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ٢٠ر١١ ٪ من قيمة المبانى+ ٧ ٪ من قيمة الأرض . وهذا كله على وجه التقريب . وتقول المذكرة الإيضاحية للتشريع الذى نحن بصدده — القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — فى هذا المعنى ما يأتى : « إن إعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية : الفرض الأول — إذا اتضح بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ٤ من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين (ا) و(ب) من المادة الأولى من المشروع وتوزيعها على الوحدات السكنية أن متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية لايجاوز ٣ جنيهات ، أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا ، عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . ومن ثم لاتضاف إلى القيمة الإيجارية التى خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية . الفرض الثانى — إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها وفقاً لما تقدم ، أن متوسط الإيجار الشهرى للوحدة السكنية يزيد على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ، ولا يضاف إلى القيمة الإيجارية التى سبق أن اعتمدتها لجان التقدير إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها . الفرض الثالث — إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها على وحدات العقار ، أن متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية تجاوز ٥ جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى إعفاء عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ويضاف إلى القيمة الإيجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية على السواء » .

وقد قدمنا أن القيمة الإيجارية — وهى ٨ ٪ من قيمة المبانى و٥٪ من قيمة الأرض — توزع على الوحدات التى يشتمل عليها المبنى . ويتولى هذا التوزيع لجنة تقدير القيمة الإيجارية التى سيأتى بيانها فيما يلى . ويتكون المبنى عادة من

وحدات مختلفة ، فهو أدوار عليا وأدوار سفلى ، وكل دور قد يكون شقه واحدة أو أكثر ، والدور الأرضى قد يكون للسكن وقد يكون دكاكين أو جراجات . فيجب توزيع القيمة الإيجارية على هذه الوحدات المختلفة - الشقق العليا وغرف السطوح والشقق السفلى والدور الأرضى والبدروم والدكاكين والجراجات - على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها » كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . فالدكان ، كوحدة من وحدات المبنى ، يكون إيجاره فى العادة أعلى من إيجار الحجرة الواحدة فى الشقة ، بل من إيجار الشقة كلها فى بعض الأحوال . ويختلف إيجار دكان عن إيجار دكان آخر ، بحسب المساحة والموقع وعدد الأبواب . وكذلك إيجار الجراج يزيد عادة على إيجار الحجرة فى الشقة ، ويختلف إيجار جراج عن إيجار جراج آخر بحسب المساحة . وإيجار الشقق المتوسطة فى الارتفاع يكون عادة أعلى من إيجار الشقق السفلى أو الشقق العليا . ويختلف إيجار شقة عن إيجار شقة أخرى بحسب اتساع الشقة ، وعدد حجراتها ، وموقعها من الشارع الرئيسى أو من شارع جانبى أو من المنور ، وعدد النوافذ ، وقوة الضوء وحسن التهوية ، وطريقة الاستغلال فالشقة التى تستغل بنسيوناً أو مكتباً أو عيادة أو نحو ذلك يكون إيجارها فى العادة أعلى من إيجار الشقة التى تستغل للسكن الخاص . ويتقدم المالك للجنة التقدير « بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » كما تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وهذه المقترحات ليست ملزمة للجنة التقدير بطبيعة الحال ، ولكن اللجنة تستأنس بها عند التقدير .

ولما كانت لجان التقدير تستغرق وقتاً فى إنجاز عملها ، وبخاصة عند بداية تنفيذ القانون حيث يوجد كثير من المبانى فى حاجة إلى التقدير فى وقت واحد فيتراكم العمل فى هذه اللجان ، فقد وضع المشرع قاعدة حكيمة وأجاز للمالك « قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه ، أن يؤجر المبنى كله أو بعضه ، على أن يسرى القرار المشار إليه بأثر رجعى من وقت إبرام عقد الإيجار » (م ٤ الفقرة الأخيرة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) . فيجوز إذن للمالك ، بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ، ألا ينتظر حتى تفرغ لجنة التقدير من عملها ، وقد يطول

انتظاره حتى يأتى دور المبنى . فيعمد إلى إيجار الوحدات كلها أو بعضها ، ويعين إيجار كل وحدة تعييناً موقتاً . فإذا أتمت لجنة التقدير عملها ، وعينت إيجار الوحدة تعييناً نهائياً ، كان هذا الإيجار هو المعتبر . واستوفى المالك من المستأجر ما نقص عن هذا الإيجار ، أو رد إليه ما زاد عليه . ويستطيع المالك أن يذكر فى عقد الإيجار أن مقدار الأجرة هو المقدار المسموح به طبقاً لأحكام القانون ؛ وهذا كافٍ فى تعيين الأجرة .

وبعد أن تعين لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية على النحو السالف بيانه ، تكون هذه القيمة هى الحد الأقصى لاجرة هذه الوحدة . فلا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أجرة تزيد على هذا الحد ، سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء المدة الأصلية . وإذا خلت هذه الوحدة ، وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد، وجب التزام هذا الحد الأقصى للأجرة . ويجوز للمالك ، فى جميع الأحوال ، أن ينزل عن هذا الحد الاقصى ، فيلتزم بما ارتضاه أجرة للوحدة أقل من الحد الاقصى طوال مدة الإيجار الاصلية . فإذا انقضت هذه المدة، وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى ، فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، وإلا كان عليه أن يخلى العين .

٦٠٧ — *كيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المبانى* : تكفلت المادتان الثانية والثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بكيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المبانى . فنصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن « تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء . وتقدر قيمة المبانى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء » . فالعبرة إذن ، بالنسبة إلى قيمة الأرض ، بثمن المثل وقت البناء ، لا بالثمن الحقيقى الذى دفعه المالك . فقد يكون المالك اشترى الأرض منذ مدة طويلة ، فارتفع ثمن مثلها عندما شرع فى البناء ، فليس من العدل أن يحاسب على الثمن المنخفض الذى اشترى به . وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، وانخفض ثمن المثل ، أو يكون المالك قد اشترى الأرض بثمن أعلى من ثمن المثل وشرع فى البناء فوراً ، أو يكون قد كسب ملكية الأرض بسبب غير البيع كالميراث أو الوصية أو الهبة أو التقادم ، ففى جميع هذه الأحوال تكون العبرة بثمن المثل . على أنه لا يجوز

إغفال الثمن الذى اشترى به المالك بتاتاً ، بل يستأنس به عند تقدير ثمن المثل . أما بالنسبة إلى قيمة المبانى ، فالعبرة بسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء ، ويضاف إليه بداهة أجر العمل بالسعر المألوف ويدخل فى ذلك أجر المقاول والمهندس المعمارى . ويجوز للمالك أن يقدم للجنة التقدير الفواتير والمستندات التى يثبت بها ما كلفته المبانى فعلا من النفقات ، كما يجوز له أن يقدم لها عقد المقاولة الذى أبرم بينه وبين المقاول ، وتستأنس اللجنة بالفواتير والمستندات وعقد المقاولة فى تقديرها لقيمة المبانى .

على أن القانون قد اشترط ، لحساب قيمة الأرض كاملة وقيمة المبانى كاملة بما فى ذلك من أساسات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة ، أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفى كل الارتفاع المسموح به طبقاً للوائح والقوانين . فإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، بأن كان مسموحاً للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلا فبنى على السدس ، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا قيمة المقدار المخصص لمنفعة البناء فقط ، ومن ثم لا يحسب فى الحالة التى نحن بصددها إلا قيمة نصف الأرض فهذا هو المقدار المخصص لمنفعة البناء التام على سدس الأرض . ويحدد نصف مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء على هذا النحو بفواصل ثابتة ، كسور أو أسلاك أو نحو ذلك ، حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء ، وإلا فلا يحسب سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهى سدس مساحة الأرض . وإذا كان البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ولكن لم يستوف الارتفاع المسموح به طبقاً للوائح والقوانين ، انتقص من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما انتقص من الارتفاع المسموح به . فإذا فرضنا أرضاً مسموحاً أن يبنى على ثلثها ، وأن يرتفع بالبناء ثمانية أدوار أى بمقدار عرض الشارع مرة ونصفاً بحسب لوائح التنظيم ، فبنى المالك على سدس الأرض وارتفع بالبناء أربعة أدوار فقط ، فإن قيمة الأرض وقيمة المبانى تنتقص على الوجه الآتى : تنتقص قيمة الأرض أولا إلى النصف ، لأنه يكفى تخصيص نصف الأرض لمنفعة البناء القائم على سدسها ، ويحدد هذا النصف بفواصل ثابتة . ثم لما كانت المساحة المبنى عليها يجوز الارتفاع بالبناء فيها إلى ثمانية أدوار ولم يبين

المالك غير أربعة ، فهو لم يستنفد من الأرض إلا نصف طاقتها من حيث ارتفاع البناء ، كما لم يستنفد إلا نصف طاقتها من حيث اتساع رقعته . ومن ثم لا يحسب من قيمة الأرض إلا نصف النصف ، وتقدر الأرض فى هذه الحالة بربع قيمتها . وتحسب قيمة مبانى الأدوار الأربعة ، إلا أنه فيما يتعلق بالأساسات وبالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة – كتوصيلات المجارى والمياه والنور – لا يحسب إلا نصف قيمتها ، إذ أنه يمكن استخدامها لثمانية أدوار بدلا من أربعة فلا يستفيد منها المستأجرون للأربعة الأدوار إلا بمقدار النصف . ونرى من ذلك أن المشرع هدف بهذه القواعد إلى غرضين : (الغرض الاول) أن ينصف المستأجر ، فلا يحسب عليه قيمة لا ينتفع بها . فهو لا يحسب عليه فى المثل المتقدم إلا ربع قيمة الأرض وإلا نصف قيمة الاساسات والتوصيلات الخارجية . ولو أنه حسب عليه كل قيمة الارض وكل قيمة الاساسات والتوصيلات الخارجية ، لكان فيما حسبه قيمة لا ينتفع بها . ثم لو أن المالك استكمل الأدوار الثمانية ، لوجبت إعادة تقدير إيجار الأدوار الاربعة الاولى ، ولأنقص هذا الإيجار بعد أن يتحمل قيمة الارض والأساسات والتوصيلات الخارجية ثمانية أدوار بدلا من أربعة . فأراد المشرع إنصاف المستأجر من جهة ، وتثبيت تقدير الإيجار من جهة أخرى فلا يتغير هذا التقدير من وقت لآخر بحسب ما يستحدثه المالك من أدوار جديدة . (الغرض الثانى) أن يستحث المالك على اسكمال المبانى الناقصة ، فيبنى على كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به ، حتى يستطيع حساب كامل قيمة الأرض وكامل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية وتدخل كل هذه القيم فى رأس المال المستثمر بعد أن كانت خارجة عنه . وفى هذا تشجيع لحركة البناء ، حتى تنشط النشاط الذى تتطلبه البلاد .

ومع ذلك فقد جعل القانون لهذه القواعد استثنائين : (أولا) أباح فى بعض المناطق ، فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بها مع عدم الارتفاع بالبناء الارتفاع المسموح به ، أن تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر بما يتفق وصقع الموقع حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة التى سيأتى بيانها . فإذا فرضنا أرضاً فى شارع تجارى رئيسى ، وكان مسموحاً للمالك أن يبنى عليها كلها ففعل ذلك ، وأن يرتفع بالبناء عشرة أدوار فلم يبن إلا خمسة ، جاز ، نظرا لصقع

الموقع وارتفاع الأجور فيه، أن تحسب له ثلاثة أرباع قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بدلا من النصف. (ثانياً) إذا كان المبنى مسكناً مستقلا وليس عمارة تشتمل على عدة مساكن ، أو كان ذا صبغة خاصة كالفيلات ، فإن المفروض فى هذه المبانى أنها أعدت لتكون على الحالة التى أنشئت بها دون زيادة . فالمبنى المستقل هو منزل أعد ليكون سكناً لأسرة واحدة تستأجره « من بابه » كما جرت بذلك لغة العامة ، وأغلب المبانى القديمة التى كان يسكنها علية القوم كانت على هذا النمط . والفيلا أعدت ، بما تقوم عليه من أرض وما يحيطها من حدائق ، لتكون سكناً ذا صبغة خاصة . ولا ينتظر أن يزيد المالك فى المبنى المستقل أو فى الفيلا ، لا فى رقعة البناء ولا فى ارتفاعه . ومن ثم يحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ، أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء . فإذا غير المالك فى وضع المبنى المستقل أو الفيلا ، فحول المبنى مثلا إلى عمارة ذات مساكن متعددة ، فعند ذلك يعاد تقدير الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بما يتناسب مع الوضع الجديد .

وهذه القواعد التى أسلفناها نجدها جميعاً مقررة فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتى : « تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء ، وتقدر قيمة المبانى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء — وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين — أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة ، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها — ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها فى هذا القانون — وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، فلا يحتسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، بشرط

تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل — وفى حالة المساكن المستقلة أو المبانى ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية — علاوة على قيمة المبانى — قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها ، وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد » .

ونفرض الآن ، بعد ما قدمناه ، أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها ، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار ، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار . فى هذه الحالة ، وفقاً للقواعد التى قدمناها ، يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية . فإذا علىّ البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنتين مثلا على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذا الدور الجديد يحسب على أساس قيمة مبانيه كلها ، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأول دون أن يعاد التقدير ولو تحسن صقع الأرض . فإذا بنى الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها ، وثلث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وثلث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول . وكذلك الحكم لو بنى الدور الرابع أو الدورين الأخيرين قبل انقضاء خمس سنوات على إتمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ولكن بعد أن طرأ على العقار تحسن بسبب المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة عليه وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ وهى تفرض نصف قيمة هذا التحسين الناشىء من القيام بأعمال المنافع العامة ضريبة فى مقابله . فالأرض إذن تبقى على تقديرها الأول ، وهذا مما يساعد على تثبيت أثمان الأراضى وعدم ارتفاعها ، ولا يعاد التقدير إلا فى إحدى حالتين : (١) إذا انقضت خمس سنوات على الأقل من وقت إتمام إنشاء المبانى الأصلية . وفى هذه الحالة يعاد التقدير لاحتمال أن يكون صقع الأرض قد تحسن أو ساء ، ولا يعاد التقدير قبل انقضاء هذه المدة إذ لا يؤبه لتغير حالة الصقع إلا بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل من التقدير السابق . وعلى

ذلك إذا بنى المالك ، فى الفرض الذى قدمناه ، الدور الرابع بعد انقضاء خمس سنوات من إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، أعيد تقدير الأرض ثانية لتقدير إيجار هذا الدور الرابع وحده دون الأدوار الثلاثة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . فإذا بنى المالك الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على إنشاء الدور الرابع ، أعيد تقدير الارض مرة ثالثة لتقدير إيجار هذين الدورين الاخيرين دون الادوار الاربعة الاولى التى يبقى التقدير الاول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . (٢) إذا لم تنقض خمس سنوات من وقت تمام إنشاء المبانى الاصلية ولكن طرأ على صقع الارض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الارض طبقاً لاحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ . وفى هذه الحالة يعاد تقدير الأرض بمناسبة أية تعلية تتم بعد طروء التحسين . ولا يتأثر من ارتفاع قيمة الأرض بسبب التحسين إلا الأدوار التى تستحدث بعده ، أما الأدوار التى قدر إيجارها قبل التحسين فيبقى إيجارها ثابتاً لا يتغير بالرغم من تحسين صقع الأرض .

وهذه الأحكام قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتى : « يعاد تقدير قيمة الارض عند تحديد الإيجار فى حالة تعلية البناء، وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية ، أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه . وفى هذه الاحوال تكون إعادة تقدير قيمة الارض بقصد تحديد إيجار المبانى المستجدة فقط » .

٦٠٨ — *الهيئات التى تقوم بتقدير قيمة الأرض قيمة والمبانى وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى* : وقد قدمنا أن هناك لجاناً إدارية تقوم بتقدير قيمة الارض وقيمة المبانى وبتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى . وهذه اللجان هى نفس اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساساً لفرض الضريبة على هذه العقارات ، بعد تعديل فى تشكيلها سنذكره فيما يلى . ونورد أولا نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وهو يبين كيفية تشكيل اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية لحساب الضريبة ، ويجرى النص (المعدل بالقانون

رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥) على الوجه الآتى : « يتولى تقدير القيمة الإيجارية كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء ، اثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرياسة لأحدهما ، واثنان من بين مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه عنه فى ذلك . وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة ، اعتبر مستقيلا . وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس » . ثم جاء تشريع سنة ١٩٦٢ (القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) الذى نحن بصدده فنص فى الفقرة الاولى من المادة ٤ منه على أن « تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من مهندسى الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة » . فلجنة التقدير إذن ، بعد تعديل تشكيلها على النحو الوارد فى المادة سالفة الذكر ، تتألف من ستة أعضاء ، اثنين من موظفى الحكومة أو المجلس البلدى ، واثنين من الملاك ، واثنين من المهندسين . ويبدو ، بعد هذا التعديل ، أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة من أعضائها حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التى كانت متوافرة بحضور ثلاثة أعضاء فى التشكيل الأصلى . وتمضى الفقرة الثانية من المادة ٤ سالفة الذكر فتقول : « ويجب على مالك العقار قبيل إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع فى دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه ، وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبانى لتستعين بها اللجنة عند التقرير ، كما له أن يتقدم إليها بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » .

ومتى أتمت اللجنة عملها وقدرت الإيجار طبقاً للأسس المتقدم ذكرها ، أخطرت المالك بقرارها في هذا الشأن هو ومستأجر كل وحدة من وحدات المبنى إن كانت الوحدة مؤجرة وقت صدور القرار . ويكون إخطار كل من المالك والمستأجر بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وتنص الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على أنه « يجوز للمالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنه ١٩٥٤ المشار إليه : على أن يعدل تشكيله بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار من المحافظ » . وهذا ما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فيما يتعلق بالتشكيل الأصلي لمجلس المراجعة : « يشكل في كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدي متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه في ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك المباني بالمدينة أو البلد الذي ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه لمدة سنتين . وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين . وإذا امتنع أحد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاثة مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس ، اعتبر مستقيلا ، وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه في ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى . ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة » . . وتنص المادة ١٨ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه ، وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوي يرجح الرأي الذي يؤيده الرئيس » . ويبدو ، بعد تعديل تشكيل مجلس المراجعة بإضافة قاض

ليكون رئيساً للمجلس وعضوين جديدين من المهندسين ، أنه يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور خمسة من أعضائه حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور أربعة أعضاء في التشكيل الأصلي . والتظلم الذي يرفع من المالك أو المستأجر قد يتعلق بتقدير إيجار المبنى ، فقد يتظلم المالك من أن لجنة التقدير لم تعتد كما ينبغي بالمستندات التي قدمها لها دالة على مقدار تكاليف البناء أو ثمن الأرض فنزلت في التقدير عن حقيقته ، وقد يتظلم المستأجر من أن لجنة التقدير بالغت في التقدير أو خالفت القانون في إدخال قيمة الأرض أو قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما نص عليه القانون ، وقد يتعلق التظلم بتوزيع مجموع الإيجار على وحدات المبنى المختلفة ، فيشكو المستأجر من أن التوزيع غير عادل بالنسبة إلى الوحدة التي يستأجرها ، أو يشكو المالك من وحدة معينة بالغت اللجنة في تقدير إيجارها ، ومصلحته في ذلك تظهر عند إعادة تأجير هذه الوحدة أو عند تأجيرها إذا كانت خالية وقت التقدير فقد يتعذر عليه أن يجد لها مستأجراً بهذا الإيجار المبالغ فيه . ولا يترتب على التظلم من قرار لجنة التقدير وقف تنفيذ هذا القرار ، بل ينفذ حتى يصدر قرار مجلس المراجعة فيؤيده أو يعدله .

ويجب تقديم التظلم إلى مجلس المراجعة خلال ستين يوماً ، تسري بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بالكتاب المسجل المصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة إلى المستأجر إذا كان موجودا وقت صدور القرار من تاريخ إخطاره بالكتاب المسجل بعلم الوصول ، فإذا كانت الوحدة التي قدر إيجارها خالية وقت التقدير جاز للشخص الذي يستأجرها بعد ذلك أن يتظلم من قرار لجنة التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ إبرام عقد الإيجار حيث يعلم في هذا التاريخ بالإيجار المقدر للوحدة . وقرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن ، فلا يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري ، كما لا يجوز طلب إعادة النظر فيها أمام القضاء . وإذا أصبح تقدير إيجار الوحدة نهائياً ، إما بصدور قرار مجلس المراجعة وإما بفوات ميعاد الطعن في قرار لجنة التقدير دون أن يطعن في هذا القرار ، لم يجز لأي مستأجر لاحق للمستأجر الذي كان يحق له التظلم المنازعة في هذا التقدير ، بل يسري التقدير النهائي على كل

مستأجر لاحق . وتنص المادة ٥/٢ و٣ و٤ من القانون (رقم٤٦ لسنة ١٩٦٢) على هذه الأحكام إذ تقول : « ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً، تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول — ويكون قرار المجلس غير قابل لأى طريق من طرق الطعن ،ولا يترتب على الطعن فى قرارات اللجان وقف تنفيذها — ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى أجرة الوحدة السكنية متى صار تحديدها نهائيا » . وتنص المادة ٦ من نفس القانون على أن « تباشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين ٤ و٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق — وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة، على وحدات المبنى المختلفة ، على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها » . وقد سبق بيان ذلك .

ويبقى أن نشير إلى أن المنازعات التى تنشأ عن تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، كالمنازعات التى تنشأ عن تطبيق التشريع القاضى بالإعفاء من الضرائب لاستنزالها من الأجرة فيما سنرى، لاتعتبر منازعات إيجارية ، ما دام كل من التشريعين — تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمبانى وتشريع الإعفاء من الضرائب — لم يدمج فى قانون إيجار الأماكن رقم١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واقتصر الأمر فى التشريع الأول على مجرد الإشارة إلى هذا القانون الأخير فى ديباجة التشريع . ومن ثم لاتقدم هذه المنازعات إلى دوائر الإيجارات، ولا تتبع فيها الإجراءات المبسطة المرسومة للمنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيها قابلا للطعن بالطرق المقررة فى قانون المرافعات . ولو اندمج التشريعان فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لتوحدت الإجراءات بالنسبة إلى جميع المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن ، ولتحقق التنسيق الواجب فى تشريعات صدرت كلها فى شأن واحد . وقد يخفف من الأثر المترتب على عدم إدماج تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمبانى أن تقدير الإيجار فى هذا التشريع

تتكفل به لجان التقدير ومجالس المراجعة، ويصدر فيه قرار من مجلس المراجعة غير قابل لأى طعن. فتقل بذلك المنازعات التى ترفع أمام القضاء فى هذا الشأن. ولكن يمكن مع هذا أن نتصور قيام منازعات تقتضى تطبيق هذا التشريع الأخير، كمنازعة تتعلق بما إذا كان المكان المؤجر يدخل فى الأماكن التى تخضع لهذا التشريع، وعند ذلك تتضح مضار عدم التنسيق.

هذا وفى ختام نصوص القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) نص يعاقب المؤجر الذى يخالف أحكامه، فتقضى المادة ٧ من هذا القانون بأن «يعاقب المؤجر الذى يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين».

§ ٢ – تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها

٦٠٩ – *أقسام ثلاثة*: لم يكتف المشرع بتخفيض أجور المبانى وتعيين حد أقصى لهذه الأجور على درجات تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبانى، بل عمد أخيراً إلى نوع مبتكر فى تخفيض الأجور يضاف، إلى النوع التقليدى السابق. وفى هذا النوع الجديد من التخفيض قسم المشرع المبانى، لا بحسب تاريخ إنشائها كما كان يفعل من قبل، بل بحسب مقدار أجورها. وجعل عبء هذا التخفيض الجديد، لا على عاتق الملاك كما كان يفعل من قبل، بل على عاتق الدولة تتحمله الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب فى مقابل تخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء.

فصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ (ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١)، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ (م ٦ من القانون). وتنص المادة الأولى منه على ما يأتى:

«تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها، المساكن التى لا تزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات».

«كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار

الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات » .

« وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء » ؟

« ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكرة » .

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن[1] ، من حيث الإعفاء من الضرائب وتخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء ، قد قسمت أقساماً ثلاثة بحسب مقدار أجورها :

(القسم الأول) الأماكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات .

(القسم الثانى) الأماكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

(القسم الثالث) الأماكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على خمسة جنيهات ، مهما بلغ هذا المتوسط .

وهذا التقسيم الجديد يتدخل فى التقسيم السابق . فالأماكن التى لاتزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات قد تكون من أماكن القسم الأول المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بحسب التقسيم السابق ، وقد تكون من أماكن القسم الثانى ، أو القسم الثالث ، أو القسم الرابع ، أو القسم الخامس . وهذا يصدق أيضاً على القسمين الثانى والثالث فى هذا التقسيم الجديد ، فكل قسم منهما يكون يكون من أماكن أى من الأقسام الخمسة بحسب التقسيم السابق .

ونستعرض الآن هذه الأقسام الثلاثة :

---

(١) الأماكن هنا لا تتقيد بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لعدم إدماج قانون الإعفاء من الضرائب فى هذا القانون . ويترتب على عدم الإدماج أيضاً عدم إعتبار المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية ، مثلها فى ذلك مثل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آنفاً فقرة ٦٠٨) .

القسم الأول ـ الأماكن التى لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات فى الشهر

٦١٠ — **تحديد أماكن القسم الأول :** حدد القانون أماكن هذا القسم الأول ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات » ، وكذلك « المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى ، وذلك فى الحدود سالفة الذكر » أى إذا لم يزد متوسط الإيجار الشهرى للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات .

ويقصد بالإيجار الشهرى الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمصلحة الأموال المقررة ، والذى اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية ، قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك[1] ، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة فى الوحدة السكنية (تفسير تشريعى) [2] .

ومتى عرف الإيجار الشهرى للوحدة السكنية من واقع دفاتر الحصر والتقدير على النحو السالف الذكر ، يبقى أن يحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها الوحدة السكنية . ومما يراعى فى هذا الصدد :

١ — ما نصت عليه المادة ٢ من القانون (رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) من أنه « فى حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية ، يزاد عدد

---

(١) ويمكن لكل مستأجر الحصول على كشف رسمى من دفاتر الحصر والتقدير بالبيانات المتعلقة بالمكان الذى يستأجره من أجهزة تحصيل الضرائب العقارية بالمحافظات ، للوقوف على قيمة الضريبة العقارية المربوطة على العقار الذى يشغله وقيمته الإيجارية .

(٢) نصت المادة ٥ من القانون الذى نحن بصدده (قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) على أن « تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتنشر فى الجريدة الرسمية » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون فى صدد هذا النص : « ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة مما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون ، فقد نص فى المشروع على تشكيل لجنة عليا . . تختص بتفسير أحكام القانون ، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون ، بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات » .

حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر » . ويعتبر المدخل صالة إذا دخل فى وصف الشقة فى دفاتر الحصر والتقدير .

٢ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ، ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف (تفسير تشريعى).

٣ — تعامل الغرف المخصصة للخدم فى البدرومات أو بأعلى المبانى طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر احصر والتقدير ، فإذا كانت هذه الغرف محددة القيمة الإيجارية ولها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد (تفسير تشريعى) .

٤ — عند تقدير عدد حجرات الوحدة السكنية ، لا يدخل فى الحساب الفراندات إذا كانت مفتوحة مكشوفة لأنها فى هذه الحالة تعتبر مطلا ؛ أما الفراندات المغلقة فيعتد فى اعتبارها حجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير .

٥ — بالنسبة إلى العقارات التى تحيط بها حدائق ، يحسب متوسط إيجار الحجرة الشهرى على أساس القيمة الإيجارية الكلية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير للوحدة السكنية نفسها بالقياس إلى عدد حجرات الوحدة السكنية فقط ، ولا تحسب قيمة إيجارية خاصة للحديقة .

٦ — عند النظر فى حالة الدكاكين ، يرجع إلى ما ورد فى دفاتر الحصر والتقدير ، فإن كان العقار معتبراً فى هذه الدفاتر دكانا واحدا فإنه يعتبر كذلك عند تطبيق أحكام القانون ، ولا يعتد فى هذه الحالة بعدد أبواب الدكاكين .

فإذا ما حصرت حجرات الوحدة ، وعرف إيجارها الشهرى من واقع دفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك كما أسلفنا ، فإنه يمكن عند ذلك تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من هذه الأجرة الشهرية . فإن كان ما يخصها لا يزيد على ثلاثة جنيهات ، فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الأول .

٦١١ — ***مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول*** : وقد رأينا أن القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يعفى ملاك أماكن القسم الأول « من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها » . وعلى المالك أن يخفض أجرة الوحدة من هذه الأماكن بما يعادل ما خصها من الإعفاء .

فتخفض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية المفروضة على هذا المكان وكذلك الضرائب الإضافية . والذى يتحمل هذا التخفيض هو الدولة كما قدمنا لا المالك ، فإن المالك فى مقابل تخفيضه الأجرة بهذا المقدار يعفى من دفعه كضريبة ، فما أعطاه للمستأجر فى صورة تخفيض للأجرة أخذه من الدولة فى صورة إعفاء من الضريبة ، فهو إذن لم يتحمل شيئاً فى هذا التخفيض[1] . كذلك لم يجن شيئاً من وراء إعفائه من الضريبة ، فالإعفاء قد قصد به أن يكون لصالح المستأجر لا لصالحه[2] .

فالأجرة إذن تخفض بمقدار الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها[3] . أما الضريبة الأصلية ، بالنسبة إلى أماكن هذا القسم الأول ، فقد بقيت كما كانت ، ولم تزد كما زادت بالنسبة إلى أماكن القسمين الثانى والثالث بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الذى سيأتى ذكره . وهى ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية بحسب الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ، بعد استبعاد ٢٠٪ من هذه القيمة فى مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك . أما الضرائب الإضافية فهى مجموعة رسوم البلدية وقيمتها ٢ ١/٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، ورسوم ضريبة الدفاع وهى ٢٫٥٪ من صافى القيمة الإيجارية ، والرسم الإيجارى على الشاغلين وهو ٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ويحصل فى محافظتى القاهرة[4] والإسكندرية وحدها وعبؤه على المستأجر لا على المالك ،

---

(١) وكل ما وقع هو أنه بدلا من أن يدفع الضريبة للدولة فى كل سنة على قسطين كما هى العادة ، أصبح الآن ، فى حالة ما إذا كانت الأجرة تدفع كل شهر ، يجزئها على اثنى عشر شهراً أقساطاً متساوية ، يدفع فى كل شهر قسطاً فى صورة تخفيض للأجرة .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الصدد : « وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك ، وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين . ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء . وبذلك تكون الدولة قد نزلت على الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط . ويستفيد كذلك من هذا الإعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها فى أغراض غير سكنية وبذات الحدود المذكورة » .

(٣) ولا يشترط أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذى يشغل المبنى أو أجزاء منه بنفسه يعفى هو أيضاً من الضريبة .

(٤) فى محافظة القاهرة زيدت هذه الضريبة أخيراً إلى ٢ ١/٢ ٪ .

وضريبة الخفر وهى ٢٫٥٪ من صافى القيمة الإيجارية . فمجموع هذه الرسوم والضرائب الإضافية يساوى ٩٦¾ من قيمة الضريبة الأصلية ، فهو يكاد يساوى قيمة هذه الضريبة .

ونرى من ذلك أن مقدار الضرائب التى تخفض به أجور أماكن القسم الأول يبلغ نحو ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية[١] ، نصفه ضريبة أصلية والنصف الباقى ضرائب إضافية[٢] .

فإذا كان المكان داخلا فى أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة مئوية أقلها ١٠٪ وأكثرها ٧٠٪ على التفصيل الذى بيناه فيما تقدم . والأجرة ، حتى مع هذه الزيادة ، تكون عادة أجرة زهيدة . ومع كونها زهيدة ، فقد أتى التشريع الجديد يخفض منها ما يبلغ مقداره نحو ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية .

وإذا كان المكان داخلا فى أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بعد تخفيضها ١٥ ٪ كما سبق القول . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، أى بنحو ١٦ ٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣١ ٪ .

---

(١) ويجب التمييز بين القيمة الإيجارية وهى القيمة الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير باعتبارها الأجرة الفعلية المقدرة للمكان ، وصافى القيمة الإيجارية وهى القيمة الإيجارية بعد تخفيضها بنسبة ٢٠ ٪ لمواجهة ما يتكلفه المالك عادة من مصروفات الصيانة والاستهلاك . وتحصل الضريبة لا على القيمة الإيجارية ، بل على صافى القيمة الإيجارية ، ومن ثم يكون صافى القيمة الإيجارية هو الأجرة الضرائبية . فإذا كانت الضريبة ١٠٪ مثلا ، حسبت هذه النسبة المئوية على أساس صافى القيمة الإيجارية . أما تصنيف المكان ، من حيث مقدار أجرة الحجرة فيه وهل يزيد على ثلاثة جنيهات أو خمسة أو أكثر ، فالعبرة فيه بالقيمة الإيجارية لا بصافى القيمة الإيجارية .

ويقع فى بعض الأحيان أن يكون صافى القيمة الإيجارية أكبر من الأجرة التى يدفعها المستأجر فعلا ، كأن يستأجر شخص مكاناً بمبلغ ٧ جنيهات ، وتكون قيمته الإيجارية فى دفاتر الحصر والتقدير ١٠ جنيهات ومن ثم يكون صافى قيمته الإيجارية ٨ جنيهات . فتحسب الضريبة فى هذه الحالة على أساس ٨ جنيهات ، ومن حق المستأجر أن يعفى منها محسوبة على هذا الأساس وإن كانت الأجرة التى يدفعها فعلا هى ٧ جنيهات فقط .

(٢) ولا يتناول التخفيض الأجور الإضافية التى يتحملها المستأجر فى نظير استعمال المياه أو الكهرباء أو المصعد أو نحو ذلك .

وإذا كان المكان داخلا فى أماكن القسم الثالث أو فى أماكن القسم الرابع (١) بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافى القيمة الإيجارية ، أى بنحو ١٦ ٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣٦٪ .

---

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع قد صادفها تخفيض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ثم تخفيض آخر بنسبة نحو ٢٠٪ من صافى القيمة الإيجارية ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ بموجب القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وهى تجمع بين التخفيضين .

على أنه يلاحظ أن تخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ لا يدخل فى الحساب ، فى تقدير الضريبة ، إلا بعد نهاية العشر السنوات التى تستمر فيها التقديرات الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير معمولا بها ، أى إلى سنة ١٩٦٩ . ذلك أن إعفاء هذا القسم الرابع من الضرائب ، وما يتبع هذا من تخفيض الأجرة ، سيكون تنفيذه على أساس التقديرات الحالية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير ، وهى التقديرات التى يستمر العمل بها لمدة عشر سنوات . وهذا خاص بأماكن القسم الرابع دون الأقسام الثلاثة الأولى ، إذ أن هذه الأقسام أعيد تقديرها على أساس الأجرة المخفضة ، أما القسم الرابع فقد أعيد تقديره قبل أن تخفض أجرته فيبقى التقدير على أساس الأجرة قبل التخفيض إلى سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . ونفرض ، لتوضيح ذلك ، مكاناً من ٤ حجرات أجرته ١٥ جنيهاً فى الشهر قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . فهذا المكان تنزل أجرته إلى ١٢ جنيهاً من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . ولكن فى حساب أجرة الحجرة لتقدير الضريبة تبقى الأجرة ١٥ جنيهاً لأنها هى القيمة الإيجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير ولا تنزل إلى ١٢ جنيهاً ، وتكون أجرة الحجرة ٣,٧٥ جنيهات فتدخل فى أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم الذى نحن فيه الآن وتعفى من الضريبة الأصلية وحدها . ولو نزلت الأجرة إلى ١٢ جنيهاً ، لكانت أجرة الحجرة ٣ جنيهات ، فدخلت فى أماكن القسم الأول ، وأعفيت من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية جميعاً .

وتفريعا على ما تقدم لا تمكن إعادة ربط الضرائب على المبانى التى تم ربطها ، حتى لو خفض المالك الأجرة . فالمكان الذى يتألف من ٤ حجرات ، وأجرته ١٦ جنيهاً فى الشهر ، تكون أجرة الحجرة فيه ٤ جنيهات ، ويعفى من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . ويبقى الأمر كذلك ، حتى لو خفض المالك الأجرة إلى ١٢ جنيهاً فأصبحت أجرة الحجرة ٣ جنيهات بدلا من ٤ ، ولا يعفى المكان فى هذه الحالة من الضرائب الإضافية بحجة أن أجرة الحجرة أصبحت بعد التخفيض ٣ جنيهات .

أما أماكن القسم الرابع التى لم يتم ربط عوائدها قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ، فستربط عوائدها على أساس الأجرة المخفضة ، وتتساوى بذلك مع أماكن الأقسام الأخرى.

وإذا كان المكان داخلا فى أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فأجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمبانى ، دون أن يضاف شىء للضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية إذ المكان معفى من هذه الضرائب جميعاً ، وقد سبق بيان ذلك(١) .

وتخفيض الأجور على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأى إجراء . وليس على المستأجر إلا أن يحصل على كشف رسمى من دفاتر الحصر والتقدير ، ليقف على قيمة الضرائب المربوطة على المكان المؤجر ، ويستنزل من الأجرة المستحقة عليه مقدار هذه الضرائب(٢) :

القسم الثانى – الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات فى الشهر ولا تجاوز خمسة جنيهات

٦١٢ – *تحديد أماكن القسم الثانى* : حدد القانون أماكن هذا القسم الثانى ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات » ، وكذلك « المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى وذلك فى الحدود سالفة الذكر » أى إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

وقد رأينا عند الكلام فى أماكن القسم الأول ما هو المقصود بالإيجار الشهرى ، وما هى الوحدة ، وكيف يحسب عدد الحجرات فيها ، وغير ذلك من التفصيلات ، فما قلناه هناك ينطبق هنا(٣) .

فإذا حددت حجر الوحدة ، وعرفت القيمة الإيجارية للوحدة من واقع

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

(٢) وهناك عقارات معفاة من الضرائب ، كالمساكن التى قدرت الضريبة العقارية عليها بمبلغ ١٨٠ قرشاً فأقل فى السنة والعقارات التى كانت شركة مصر الجديدة تملكها قبل التأميم وعمارات الأوقاف والمساكن الشعبية ، فهذه لا تخفض أجورها لأنها فى الأصل معفاة من الضرائب .

(٣) ولا يشترط هنا أيضاً أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذى يشغل المبنى أو جزءاً منه بنفسه يستفيد من الإعفاء من الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

دفاتر الحصر والتقدير قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة ، فإنا يمكن عندئذ تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من أجرة شهرية . فإن كان ما يخصها يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الثانى .

٦١٣ — مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثانى : وقد رأينا أن القانون يعفى ملاك أماكن هذا القسم الثانى من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . فتخفض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، والذى يتحمل هذا التخفيض هو الدولة لا المالك . ذلك أن المالك يعفى من أداء الضريبة الأصلية فى نظير تخفيض الأجرة بهذا المقدار ، فهو لا يتحمل شيئاً فى هذا التخفيض كما سبق القول . ولكن الضرائب الإضافية تبقى كما هى ، على المالك أو على المستأجر بحسب الأحوال[1] .

والضريبة الأصلية على أماكن القسم الثانى ، وهى التى يعفى منها المالك وتخفض بمقدارها أجور هذه الأماكن ، هى ١٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪[2] . ويستثنى من ذلك

---

(١) والأصل فى الضرائب الإضافية — وهى الضرائب التى عددناها فيما تقدم (انظر فقرة ٦١١) — أن تكون على المالك ، وذلك فيما عدا الرسم الإيجارى على الشاغلين فهو على المستأجر يدفعه عنه المالك ويرجع به عليه ، وفيما عدا ضريبة الدفاع فقد جعلها المشرع فى الأصل على المالك إلا فى الأماكن التى تدخل فى القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، أى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فهى على المستأجر نظراً لانخفاض أجور هذه الأماكن . أما فى أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، وهى الأماكن التى تقدر أجورها بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمبانى ، فقد رأينا أن الضرائب التى لا يعفى منها المالك يتحملها المستأجر ، ومن ثم يتحمل المستأجر الضرائب الإضافية إذا كانت أجرة الحجرة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، ويتحمل كلا من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا زادت أجرة الحجرة على خمسة جنيهات (انظر آنفاً فقرة ٦٠٦) .

(٢) وهذا هو نص القرار بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الصادر فى ٢٥ يوليه سنة ١٩٦١ .

م ١ : تستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه النص الآتى :

يكون سعر الضريبة كالآتى :

أولا — ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة إلى المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن .

— ثانياً — ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

ثالثاً — ٢٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات.

رابعاً — ٣٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

خامساً — ٤٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الإيجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

م ٢ : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ . ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له .

هذا ويلاحظ أن القانون (م ١ — أولا) استثنى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، فأبقى سعر الضريبة بالنسبة إليها ١٠٪ دائماً ، دون الزيادة التصاعدية التي قررها بالنسبة إلى المساكن . وقد حدد القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المعنى المقصود بعبارة « المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن » بأنها المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات . أما المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مساكن تسري عليها الزيادة التصاعدية . وقد نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد على ما يأتي : « تسري أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و٢ و٣ و٤ و٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن — أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسري عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة » . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الشأن ما يأتي : « وقد انتهزت الوزارة فرصة إعداد هذا المشروع فضمنته بعض أحكام رأتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصاً وروحاً . فقضى المشروع بأن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلا لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتاً بمقدار ١٠٪ من القيمة الإيجارية » . وعلى ذلك تخفض أجور المباني التي أنشئت أصلا لأغراض خلاف السكن بمقدار ١٠٪ لا بمقدار ١٥٪ .

ولما كانت المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، والتي لا تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، قد يحولها مالكها فيستعملها للسكن ، وعند ذلك تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، فقد أوجب القانون على مالك المبنى عند تحويله على هذا النحو أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التحويل حتى تعدل هذه الجهة سعر الضريبة على المبنى باعتباره سكناً يخضع للتصاعد في سعر الضريبة . فنصت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي : « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها — ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً —

المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات ، فإن سعر الضريبة بالنسبة إليها بقى ١٠ ٪ ، ولم يخضع للتصاعد فى سعر الضريبة كما خضعت المبانى المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن(١) ، فهذه يتصاعد سعر الضريبة بالنسبة إليها من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ إلى ٢٠ ٪ إلى ٣٠ ٪ إلى ٤٠ ٪ بحسب مقدار الأجرة الشهرية للحجرة الواحدة(٢) .

= للغرض الجديد اعتباراً من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن — ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالإخطار فى الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة» . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الصدد : « ونظراً لاختلاف السعر باختلاف الغرض الذى أنشىء له المبنى أصلا ، فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكنى إلى غرض سكنى أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التغيير ، وإلا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة باعتباره مخصصاً للسكن » .

هذا وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمناسبة صدور هذا القانون بعد صدور القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ما يأتى : « بتاريخ ٢٥ يوليه سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط إيجار الغرفة . ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة ، حتى تتوافر لأصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الإيجار المناسب الذى لا يرهقهم . ومسايرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ، ورغبة فى تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة ، رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى ، فأعدت مشروع القانون المعروض الذى قضت المادة الأولى منه بإعفاء المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبينة والضرائب الإضافية الأخرى ، وإعفاء المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبينة فقط » .

(١) ومثل المبانى المنشأة أصلا لتكون سكناً وتستعمل لغير السكن مكاتب المحامين والمهندسين والمحاسبين وعيادات الأطباء .

(٢) وقد أوردنا نصوص القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) ، وهى التى تبين الأحكام المقررة فى هذا الشأن .

ويتبين مما قدمناه أن التمييز بين المبانى السكنية والمبانى غير السكنية مسألة هامة ، إذ المبانى الأولى تخضع للتصاعد فى سعر الضريبة ، ولا تخضع لهذا التصاعد المبانى الأخرى . وقد أسلفنا أن العبرة بالغرض الذى أنشئت له المبانى أصلا ، فإن كانت أنشئت أصلا لتكون سكناً فهى =

فأجرة المسكن الذى يزيد فيه متوسط الإيجار الشهرى للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات تخفض إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، أى بمقدار ١٥ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، وهذا المقدار يعادل ١٢ ٪ من القيمة الإيجارية .

فإذا كان المسكن داخلا فى أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلا فى أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ١٥ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فيكون مجموع التخفيض ٢٧ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلا فى أماكن القسم الثالث أو أماكن القسم الرابع بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فيكون مجموع التخفيض ٣٢ ٪[١] .

وإذا كان المسكن داخلا فى أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمبانى مع إضافة الضرائب الإضافية دون الضريبة الأصلية ، وقد سبق بيان ذلك[٢] .

مبان سكنية ولو استعملت لغير السكن ، وإن كانت قد أنشئت أصلا لأغراض غير السكن فهى مبان غير سكنية (م ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) .

وتعتبر المبانى المنشأة أصلا لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض ، وتعامل المساكن المستعملة « بنسيونات » معاملة الوحدات السكنية (تفسير تشريعى) .

والغرف المخصصة لإقامة الموظفين والعمال بالمستشفيات والمستوصفات والنوادى والمصانع وما إلى ذلك ، إذا كانت معدة لراحة هؤلاء جميعاً طبقاً لأنظمة العمل بداخلها وكان يقتضيها حسن سير العمل ، تعتبر جزءاً من هذه المستشفيات والمستوصفات والنوادى والمصانع ، ومن ثم لا تعتبر من الوحدات السكنية . أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسرهم خارج المصانع والهيئات ، فهذه تعتبر وحدات سكنية .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع لا تخفض أجورها بنسبة ٢٠٪ فى حساب الضريبة لغاية سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . فالإعفاء الضرائبى بنسبة ١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية تبقى نسبته ١٥ ٪ كما هى ، ولا تخفض إلى ١٢ ٪ لأن أجور هذه الأماكن لا تخفض بنسبة ٢٠٪ فى حساب الضريبة كما أسلفنا . فالذى يضاف إلى تخفيض الـ ٢٠ ٪ بالنسبة إلى هذه الأماكن هو ١٥٪ لا ١٢٪ ، فيكون مجموع التخفيض لغاية سنة ١٩٦٩ هو ٣٥٪ بدلا من ٣٢ ٪ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

وتخفيض الأجور على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأى إجراء ، على الوجه الذى بيناه عند الكلام فى أماكن القسم الأول[١] .

القسم الثالث – الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات فى الشهر

٦١٤ – عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى: وأماكن القسم الثالث هى الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات ، وتحديد هذه الأماكن يكون على النحو الذى بيناه فى أماكن القسم الأول وأماكن القسم الثانى .

ولا تخفض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى . فالمالك لمكان منها لم يعف لا من الضريبة الأصلية[٢] ولا من الضرائب الإضافية ، فلا محل إذن لتخفيض الأجرة عن طريق الإعفاء من الضرائب .

وتبقى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم على أجورها الحالية دون تخفيض ، أيا كان القسم الذى تدخل فيه بحسب التقسيم السابق . فإذا كانت تدخل فى أحد الأقسام الأربعة الأولى بحسب التقسيم السابق ، فإن أجورها تبقى محددة على التفصيل الذى بيناه دون تخفيض آخر . وإذا دخلت فى القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فان أجورها تقدر على أساس قيمة الأرض والمبانى ، مع إضافة الضريبة الأصلية بسعر ٢٠ ٪ أو ٣٠ ٪ أو ٤٠ ٪ بحسب شريحة المكان[٣] ، وكذلك الضرائب الإضافية ، وقد سبق بيان ذلك[٤] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١١ .

(٢) بل هو يدفعها مضاعفة عما كانت ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، كما رأينا ، إلى ٢٠٪ و ٣٠ ٪ و ٤٠ ٪ بحسب شريحة المكان ، وذلك فيما عدا المبانى المنشأة أصلا لأغراض غير السكن كالدكاكين والجراجات فقد بقى سعر الضريبة الأصلية بالنسبة إليها ١٠٪ أيا كانت الأجرة الشهرية .

(٣) أما إذا كان المبنى غير سكنى فالضريبة الأصلية تبقى ١٠٪ كما سبق القول .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

المطلب الثانى

الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

٦١٥ – مجاوزة الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على ذلك : بينا فيما تقدم أن هناك حداً أقصى للأجرة فرضه القانون فى أحوال مختلفة، ويجب التزامه فى جميع هذه الأحوال .

وحتى يلزم المستأجر المؤجر بهذا الحد الأقصى ، يجب عليه أولا أن يثبت أن الاجرة قد جاوزت هذا الحد . فإذا ما أثبت ذلك وأن المؤجر قد خالف أحكام القانون فى هذا الشأن ، فقد رتب القانون على هذه المخالفة جزاء جنائياً وجزاء مدنياً .

فنذكر أولا كيف يثبت المستأجر أن الأجرة قد جاوزت الحد الأقصى ، ثم نبين ما يترتب على ذلك من جزاء جنائى وجزاء مدنى .

§ ١ – إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦١٦ – ما الذى يجب إثباته : تكون الأجرة مجاوزة للحد الأقصى من أحد وجهين :

(الوجه الأول) ألاّ يخفض المؤجر الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبى الذى بيناه فيما تقدم . وإثبات ذلك يسير على المستأجر . فإنه يستطيع الحصول على بيان رسمى من دفاتر الحصر والتقدير من الجهات الإدارية المختصة بمقدار الضريبة الأصلية المربوطة على المكان المؤجر ، وكذلك بمقدار الضرائب الإضافية . فمتى حصل على هذا البيان ، وظهر أن المؤجر لم يخفض الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبى على الوجه الذى قرره القانون ، فقد وجب ترتيب الجزاء على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

(الوجه الثانى) أن يزيد المؤجر الأجرة بنسبة مئوية أكبر مما يسمح به القانون فى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤[1]، أو ألاّ يخفض الأجرة بالنسبة

---

(١) وقد قضى بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المقهى المؤجر إليه وثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضاً =

المئوية التي يفرضها القانون فى الأماكن التي يجب تخفيض أجورها ، أو يتقاضى أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والمبانى مع إضافة الضرائب فى الأماكن التي حدد القانون أجورها على هذا النحو . وفى هـــذه الحالة الأخيرة رأينا أن القانون قد رسم الطريق الذى تحدد به قيمة الأرض والمبانى ، فيتيسر بذلك على المستأجر إثبات الزيادة . أما الحالتان الأوليان فيقتضيان من المستأجر أن يثبت أجرة الأساس التي لا تجوز زيادتها إلا بنسبة معينة ، أو التي يجب تخفيضها بنسبة معينة فإذا ما أثبت هـــذه الأجرة ، جاز للمؤجر أن يثبت أن هناك شروطاً أو التزامات جديدة أو تحسينات يجب تقويمها وإضافتها إلى أجرة الأساس فيما يتعلق بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا انتهينا إلى إثبات المقدار الذى لا تجوز زيادته إلا بنسبة معينة أو الذى يجب تخفيضه بنسبة معينة ، فقد عرفنا الحد الاقصى للأجرة عن طريق إعمال الزيادة أو التخفيض . وقد يتحايل المؤجر على مجاوزة الحد الأقصى بأن يتقاضى فوق الأجرة مبلغاً إضافياً من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها قبل أن ننتقل إلى الجزاء الذى يترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة .

٦١٧ — إثبات أجرة الأساس : رأينا فيما تقدم أن أجرة الأساس تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المكان . فهى فى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ الأجرة الفعلية لشهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى هذا الشهر[1] . وهى فى الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ الأجرة الفعلية لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل فى هذا الشهر . وهى فى الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ الأجرة الفعلية أو أجرة المثل فى أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ

= باقى المستأجرين فى العمارة التى يقع بأسفلها المقهى، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربى على أجرة المكان فى أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها العلاوة العسكرية وثمن ما يخصه فى المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الأمر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط ساتراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وإنزال الأجرة إلى الحد القانونى (مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٧ ص ٦٤٩) .

(١) أوشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الأسكندرية (بالاختيار بينه وبين شهر أبريل سنة ١٩٤١) ، أوشهر أغسطس سنة ١٩٤٣ أوشهر أغسطس سنة ١٩٤٤ أوشهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لشخص معنوى عام .

وهو الشهر الأقل أجرة . وهى فى الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ الأجرة الفعلية أو أجرة المثل فى أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ وهو الشهر الأقل أجرة .

فيتعين إذن على المستأجر أن يثبت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل فى شهر معين(١) ، فكيف يستطيع إثباته ؟ تجيب المـــادة ٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ذلك بما يأتى : « إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع » . ونلاحظ بادئ ذى بدء أن مكان هذه المادة كما هى موضوعة فى قانون إيجار الأماكن يوهم أنها لا تتناول إلا الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، لأنها جاءت قبل المواد ٥ مكررة وهى التى تتناول الأماكن الأخرى . ولكن الأحكام التى تضمنتها هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة فتسرى على جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها ، ويعمل بأحكامها فى إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة غيرهما من شهور الأساس. ويبدو أنه كان الأولى ، عندما أضاف المشرع المواد ٥ مكررة إلى قانون إيجار الأماكن ، أن يجعلها المواد ٤ مكررة بدلا من المواد ٥ مكررة ، حتى تجيء المادة ٥ بعد ذلك منسحبة على جميع الأماكن ، ومتصلة اتصالا مباشراً بالمادة ٦ كما ينبغى وكما كان الأمر قبل إضافة المواد المكررة(٢) .

---

(١) وقد يكون المؤجر هو الذى يكلف بإثبات ذلك ، لو ادعى أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة .

(٢) ونرى أن المادة ٥ سالفة الذكر إنما تتناول التعاقد عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أى شهر أساس آخر ، ولا تتناول التعاقد الحالى فإن هذا التعاقد يخضع للقواعد العامة فى إثباته (مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٣٧ ص ٥٧٤ – وقارن سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٣) . أما إذا أراد المستأجر أن يثبت أنه يدفع فى التعاقد الحالى أجرة تجاوز الحد الأقصى ، فله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، لا استناداً إلى المادة ٥ سالفة الذكر ، بل استناداً إلى القواعد العامة وهى تقضى بأن دفع أجرة تزيد على الحد الأقصى تحايلا وغشاً ضد القانون يجوز إثباته بجميع الطرق .

كذلك لا تتناول المادة ٥ التعاقد السابق – أى التعاقد الذى يتناول شهر الأساس – فى ذاته ، فإن هذا يخضع فى إثباته للقواعد العامة كما يخضع التعاقد الحالى . وإنما تتناول مقدار أجرة الأساس وشروط التعاقد التى يجب تقويمها لإضافتها إلى أجرة الأساس (طنطا الكلية بهيئة استئنافية ٢٠ =

وتقرر المادة ٥ سالفة الذكر أن أجرة الأساس تثبت أولا بالعقد المكتوب . فإذا كان هناك عقد مكتوب يتضمن بيان مقدار أجرة الأساس ولم يتعذر الحصول عليه ، كان هو الدليل على مقدار هذه الأجرة[١] . فإذا قدم المستأجر عقد إيجار مكتوباً صادراً من المؤجر لنفس المستأجر أو لمستأجر سابق ويتناول أجرة الأساس ، احتج بهذا العقد على المؤجر ولو لم يكن له تاريخ ثابت ، ولم يجز للمؤجر إثبات خلاف ما جاء فى العقد المكتوب إلا بالكتابة . وكذلك الحكم لو كان عقد الإيجار المكتوب صادراً من المالك السابق ، إذ يحتج به على المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن[٢] . أما إذا كان المؤجر هو الذى قدم عقد الإيجار المكتوب المتناول لأجرة الأساس ، لإثبات أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى أو لطلب الزيادة إذا ادعى أن الأجرة تقل عن هذا الحد ، فإذا كان العقد صادراً لنفس المستأجر كان حجة عليه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له إثبات ما يخالفه إلا بالكتابة[٣] . أما إذا كان هذا العقد صادراً لمستأجر سابق ، فيجب أن يكون له تاريخ ثابت — فى تاريخ شهر الأساس أو قبله — حتى يحتج به على المستأجر الحالى ، ويجوز لهذا الاخير أن يثبت ما يخالفه بجميع طرق الإثبات لأنه لم يكن طرفاً فيه . فإن لم يكن للعقد تاريخ ثابت ، لم يحتج به على المستأجر الحالى[٤] ،

يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ — وقرب مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ — وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٣ ص ٨٨ هامش ١) .

(١) وكعقد الإيجار المكتوب إيصال صادر من المؤجر بقبض الأجرة . فإذا وجد عقد إيجار أو إيصال لا يدخل فيه شهر الأساس ، فإنه لا يصلح دليلا كاملا (الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية .

(٢) مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) ومع ذلك إذا ادعى المستأجر أن الأجرة الواردة فى العقد تزيد على الأجرة الفعلية وأن المؤجر استكتبه هذه الأجرة الصورية توقعاً لصدور تشريع بتخفيض الأجرة ، كان على المستأجر عبء إثبات ذلك . وله أن يثبت زيادة الأجرة المكتوبة على الأجرة الفعلية بجميع الطرق ، لأن الصورية هنا قد داخلها الغش . فله أن يثبت الزيادة بالقرائن ، ومن القرائن المضاهاة على أجرة المثل ، فإذا كانت الأجرة المكتوبة تزيد كثيراً على أجرة المثل دون مقتض يبرر ذلك ، كان فى هذا قرينة على أن الأجرة المكتوبة أجرة صورية .

(٤) وقد قضى بأنه لما كان المؤجر يقرر أن أجرة العين المؤجرة وقت العمل بالقانون =

ولكنه يصلح أن يكون قرينة قضائية إذا تعززت مثلا بمطابقة الأجرة لأجور باقي الأماكن المماثلة في نفس المبنى جاز أن يكون هذا دليلا كاملا[١] .

فإذا لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب ، أو كان وتعذر الحصول عليه ، فإنه يجوز إثبات أجرة الأساس بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، مهما كانت قيمة النزاع . وهذا ما تصرح به المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول . ذلك أن أجرة الأساس فيما نحن بصدده تعتبر واقعة مادية استند إليها القانون في تعيين الحد الأقصى للأجرة ، والواقائع المادية يجوز إثباتها بجميع الطرق .

أما إذا لم تكن العين مؤجرة خلال شهر الأساس فوجب أن يصار إلى أجر المثل ، فقد قدمنا أن أجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر الأساس . مثل ذلك أجرة طبقة مماثلة لطبقة النزاع في نفس المبنى أو في مبنى آخر . فإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبها للطبقة محل النزاع ، وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة[٢] . ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك . ويجوز اتخاذ عوايد

= كانت عشرين جنيهاً وأن المدعى أقر بذلك عندما استأجر العين المذكورة ، على حين أن المدعى يدفع بأن هذا الإقرار لا يطابق الواقع وأن العقد الصادر للمستأجر السابق للعين المذكورة إنما اصطنعه خدمة للدعوى ، لما كان ذلك فإنه يتعين على المؤجر إثبات أنه كان للعين المؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجرة معينة هي عشرون جنيهاً شهرياً ، بحيث إذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقاً لأجرة المثل (مصر الكلية ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ - قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤) .

(١) مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٧ ص ٥٠٨ - وقد قضت محكمة الأسكندرية الكلية المختلطة بأنه إذا قدم أحد الطرفين عقداً مثبتاً لأجرة الأساس ، وقدم الآخر عقداً صادراً من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يدخل فيه شهر الأساس بأجرة تختلف عما جاء في العقد الأول ، فإن العقدين يتهاتران ، ويتعين إثبات الأجرة بغيرهما (الأسكندرية الكلية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨) . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد الصادر من المؤجر إلى المستأجر الأصلي يثبت الأجرة في إيجار أصلي ، والعقد الصادر من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يثبت الأجرة في إيجار من الباطن (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ .

الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر فى تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل[١] .

٦١٨ — إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس : وقد قدمنا أنه يجب أن يضاف إلى أجرة الأساس ، بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، جميع الشروط والالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر ، وكذلك جميع التحسينات التى استحدثها فى العين المؤجرة[٢] . كما يضاف أيضاً إلى أجرة الأساس بعد تقويمه الجزء غير النقدى من الأجرة الذى كان المستأجر ملتزماً به ، كالتدريس للأولاد ومعالجة الأسرة[٣] .

فكل ما يقوم من ذلك ليضاف إلى أجرة الأساس يقع على المؤجر عبء إثباته . فإذا أثبته وأضيف إلى أجرة الأساس ، زيد المجموع أو خفض بالنسبة التى نص عليها القانون ، وما ينتج عن ذلك يكون هو الحد الاقصى للأجرة ، إذا جاوزها المؤجر حق عليه الجزاء .

٦١٩ — تحايل المؤجر بتقاضى مبلغ إضافى فوق الأجرة (خلو الرجل) : ويقع أن يتحايل المؤجر فيجاوز الحد الأقصى للأجرة عن طريق تقاضى مبلغ إضافى مستتر فوق الأجرة الظاهرة ، فاذا أثبت المستأجر ذلك[٤] وجب أن يضاف هذا المبلغ إلى الأجرة التى قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه ، فإذا جاوز الحد الأقصى وجب الجزاء . وفى هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من

---

(١) محكمة القضاء الإدارى ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ١٢٢ ص ٢٥٩ — ٢٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ٢٧٣ ص ٥٤٤ — ولكن العوايد لا تصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها وإن صلحت لتعيين أجرة المثل ، وقد تقدم ذكر ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ فى الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ فى الهامش .

(٤) ولا يجوز الإثبات بتوجيه اليمين الحاسمة ، لأن واقعة دفع خلو الرجل مخالفة للنظام العام . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن فى اقتضاء مبلغ مقابل التأجير أو ما يطلق عليه « خلو رجل » أمراً مخالفاً للنظام العام ، ولا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام ، ومن ثم لا يجوز للمدعى أن يوجه اليمين الحاسمة للمدعى عليه بأنه لم يقبض المبلغ المطالب به مقابل خلو رجل (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٨٩٢ سنة ١٩٥٧) . =

المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن: «كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أوعن طريق الوسيط فى الإيجار».

وهذا المبلغ الإضافى يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة واحدة للمؤجر فى نظير تمكينه المستأجر من أن يستأجر المكان ، ولا تجاوز الأجرة الحد الأقصى ولكن إذا أضيف إليها هذا المبلغ جاوزته . وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ « خلو الرجل » .

ودفع خلو الرجل عادة قديمة ، وجدت منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية ، وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات . وكانت أكثر ما تمارس فى الأماكن المؤجرة للتجارة ، فيدفع المستأجر الجديد للمستأجر القديم – لا المؤجر – مبلغاً حتى يخلى له المكان فيستأجره هو من المؤجر . وقد يدفع المبلغ فى نظير أن يحل محل المستأجر القديم فى نفس الإيجار ، ويكون هذا من المستأجر القديم تنازلا عن الإيجار الثمن فيه هو هذا المبلغ الإضافى . ولكن هذه العادة فشت فشواً كبيراً على أثر التشريعات الاستثنائية منذ صدور الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وساعد على انتشارها أن هذا الأمر العسكرى تضمن نظام الاستيلاء والتمكين ، إذ جعل التأجير لا يصدر من المالك مباشرة إلى المستأجر ، بل يكون بموجب أمر تمكين يصدر من الحاكم العسكرى إلى أول المتقدمين لاستئجار المكان الذى خلا . فنجم عن ذلك أن المستأجر القديم كان يسهل عليه أن يجد الشخص الذى يريد استئجار المكان بعده ، فيمكنه من ذلك بأن يخبره بعزمه على إخلاء المكان حتى يبادر إلى التقدم لاستئجاره فيكون أول المتقدمين . ويتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد فى مقابل هذه الخدمة خلو الرجل ، فخلو الرجل هنا كان يدفع إلى المستأجر القديم لا إلى المالك . وقد عدل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ عن نظام الاستيلاء والتمكين ، ورد للمالك حريته فى التأجير لمن يشاء بشرط ألا يجاوز الحد الأقصى للأجرة . فتحول خلو الرجل من المستأجر القديم إلى المالك نفسه ، وأصبح المستأجر الجديد يدفع هذا المبلغ الإضافى إلى المالك حتى يرضى هذا أن يؤجر له المكان ، ولكن جزءاً منه كان يدفع إلى المستأجر القديم حتى يرضى هذا بدوره أن يخلى العين بعد أن امتد الإيجار بحكم القانون . والآن بعد صدور التشريعات الأخيرة التى خفضت الأجرة تخفيضاً

جديداً عن طريق الإعفاء الضرائبي ، وهبط الحد الأقصى للأجرة هبوطاً محسوساً على النحو الذى رأيناه فيما تقدم ، أقبل الناس إقبالا شديداً على دفع خلو الرجل فى نظير الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد . وكان من الممكن اعتبار دفع خلو الرجل جريمة ضمن الجرائم المعاقب عليها فى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، إذ هو طريق لتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض فى المواد ٤ و ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٤) و ٥ مكرراً (٥) ، ومخالفة أحكام هذه المواد جريمة تعاقب عليها المادة ١٦ سالفة الذكر ، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء(١) وقضت به بعض المحاكم(٢) . ولكن يبدو أنه كان المفهوم من العقوبة على الأجرة الزائدة على الحد الأقصى أن تكون هذه الأجرة داخل نطاق عقد الإيجار ، وخلو الرجل يؤخذ خارج هذا النطاق . فصدر أخيراً قرار بقانون فى ٤ يناير سنة ١٩٦٢ يضيف فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وتجرى على الوجه الآتى : « يعاقب بالعقوبة المشار إليها فى الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » . فأصبح خلو الرجل ، أو اتفاق يماثله كأن يسمى المبلغ الإضافى تعويضاً عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك ، معاقباً عليه صراحة بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . والذى يعاقب هو المؤجر والوسيط فى الإيجار ، دون المستأجر الذى دفع خلو الرجل . أما المستأجر القديم فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجديد خلو الرجل ، فلا عقوبة عليه ، بل لا يستطيع المستأجر الجديد أن يسترد منه ما دفعه له(٣) ، وذلك ما لم يكن المستأجر القديم وسيطاً دفع المستأجر الجديد

---

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٣ هامش ٢ .

(٢) فقد قضى بأنه إذا أخذ المالك أو المؤجر بدل إخلاء ، وجب إلزامه برد ما أخذه طبقاً للمادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واستحق العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من نفس القانون (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠) .

(٣) وقد قضى قبل صدور قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ ، فى نفس المعنى ، بأن المستأجر القديم لا يقع تحت أى الجزائين — المدنى والجنائى — فيما أخذه من بدل الإيجار ، لأن المادتين ٦ و ١٦ صريحتان فى سريان حكمهما على المؤجر دون سواه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

عن طريقه خلو الرجل كله أو بعضه إلى المؤجر ، فعند ذلك يعاقب المستأجر القديم كوسيط . وإذا كان المستأجر القديم لجأ إلى طريق الإيجار من الباطن ، فأجر العين من باطنه إلى المستأجر الجديد وتقاضى منه فوق الأجرة القانونية خلو الرجل ، فإنه يكون فى هذه الحالة مؤجراً تقاضى خلو الرجل ويقع تحت طائلة العقاب[1] .

بقيت الناحية المدنية فى خلو الرجل ، وقد رأينا المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقضى برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار[2]. والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أنه دفع للمؤجر مبلغاً إضافياً زاد به الأجرة على الحد الأقصى ، إما بدفعه المبلغ مباشرة للمؤجر أو بدفعه عن طريق سمسار أو أى وسيط آخر كالمستأجر القديم . وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولو بالبينة أو القرائن ، مهما بلغ مقدار خلو الرجل ، لأن الدفع عمل غير مشروع[3] . فإذا ما أثبت ذلك فقد أثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ، فوجب الجزاء كما قدمنا ، وهذا ما ننتقل الآن إليه.

§ ٢ – الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦٢٠ – *الجزاء الجنائى* : تنص المادة ١٦ فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و٤ و٥ مكرراً (١) و٥ مكرراً (٢) و٥ مكرراً (٤)

---

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ (وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) الإسكندرية الكلية ٣ يوليه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٠ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ – وتسقط المطالبة بالرد بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة ، لا طبقاً للمادة ١٧٢ مدنى الخاصة بالعمل غير المشروع كما ذهب بعض الأحكام (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦) ، بل طبقاً للمادة ١٨٧ مدنى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ، وسيأتى بيان ذلك عند الكلام فى تقادم دعوى استرداد المستأجر ما دفعه زائداً على الحد المسموح به قانوناً (انظر ما يلى فقرة ٦٢٤) .

و٩ و١٠ و ١١ و١٤ من هذا القانون »[1] . والذى يعنينا هنا ، من المواد التى تعتبر مخالفة أحكامها جريمة يعاقب عليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، هو :

١ ــ م ٤ ، وهى تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

٢ ــ م ٥ مكرراً (١) وم ٥ مكرراً (٢) ، وهما يفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٣ ــ م ٥ مكرراً (٤) ، وهى تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ .

---

(١) كان النص الأصلى للمادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجرى على الوجه الآتى : « يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف المادة ١٠ » . ثم أضاف القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ إلى هذا النص فقرة جديدة تجرى على الوجه الآتى : « ويعاقب بغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ » (انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما يلى فقرة ٦٦٥ فى الهامش) ــ ثم صدر القانون رقم ١٩٩ لسنة ٩٥٢ يضيف إلى المواد التى يعاقب على مخالفة أحكامها المادة ٥ مكرراً (١) والمادة ٥ مكرراً (٢) ــ ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى المواد سالفة الذكر المادة ٥ مكرراً (٤) ، ويشدد العقوبة فيرفعها إلى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تزيد على مائتى جنيه ، ويقصر عقوبة من يخالف المادة ١٠ على المؤجر دون المستأجر أسوة بسائر الحالات ، ويغفل دون سبب ظاهر عقوبة من يخالف المادة ٢ فقرة هـ ، فأصبح النص بعد هذه التعديلات على الوجه الذى نراه فى المتن .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يضيف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ٩٤٧ المادة ٥ مكرراً (٥) ، وبدلا من تضمين هذه المادة الجديدة المادة ١٦ لتشملها عقوبات هذه المادة الأخيرة كما كان الأمر بالنسبة إلى التشريعات السابقة ، اتبع المشرع خطة أخرى ، فنص فى نفس قانون سنة ١٩٦١ فى المادة الثانية منه على توقيع نفس العقوبات على من يخالف أحكام هذا القانون . فأصبحت المادة ١٦ بذلك غير شاملة لجميع المواد التى يعاقب من يخالف أحكامها ، إذ ينقصها أن تتضمن المادة ٥ مكرراً (٥) .

ثم صدر أخيراً القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يعاقب فى المادة ٧ منه بنفس العقوبات المؤجر الذى يخالف أحكام هذا القانون من حيث تحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمبانى ، وبقى هذا القانون كقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مستقلا لم تتضمنه المادة ١٦ .

ولكن المادة ١٦ أضيفت إليها فقرة جديدة بقانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ كما رأينا ، للعقاب على خلو الرجل .

يضاف إلى ذلك أن المادة ٢ من القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة » . والمادة السابقة هى التى تعين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

ويضاف إلى ذلك أيضاً أن المادة ٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعاقب المؤجر الذى يجاوز الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنفس العقوبات المتقدمة الذكر .

ويضاف أخيراً أن قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ قد أضاف إلى المادة ١٦ فقرة جديدة تعاقب بنفس العقوبات المتقدمة الذكر « كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » .

فيخلص من كل ذلك أن مجاوزة الحد الأقصى للأجرة جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها . ويشترط أن يكون المؤجر أو الوسيط عالما أنه يجاوز الحد الأقصى الذى فرضه القانون للأجرة حتى يتوافر ركن النية ، ولكن لا يشترط أن يكون عالما أن القانون يعاقب على هذا العمل فالجهل بالقانون ليس بعذر فى المسائل الجنائية (١) .

٦٢١ — الجزاء المدنى : أما الجزاء المدنى فتنص عليه المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهى تجرى على الوجه الآتى : « يقع

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن القصد الجنائى الذى يتطلبه القانون فى جريمة تأجير محل بأكثر من أجرة المثل هو القصد الجنائى العام ، وليس بلازم أن تتحدث عنه المحكمة صراحة فى الحكم (نقض جنائى ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١) .

وقضت أيضاً بأنه لما كانت المحكمة الجنائية مختصة بموجب المادة ٢٢١ من قانون الإجراءات الجنائية بالفصل فى جميع المسائل التى يتوقف عليها الحكم فى الدعوى الجنائية أمامها مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، دون أن تتقيد بالأحكام المدنية التى صدرت ، أو تعلق قضاءها على ما عساه أن يصدر من أحكام بشأن نزاع مدنى قائم على موضوع الجريمة ، فإن المحكمة ، إذا أدانت المتهم فى جريمة تأجير بإيجار يزيد على أجر المثل والزيادة المقررة قانوناً دون انتظار الفصل فى الدعوى المدنية المرفوعة بشأن تخفيض الأجرة ، لا تكون قد خالفت القانون (نفس الحكم السابق) .

باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار » .

ويبين من النص المتقدم الذكر ما يأتى :

١ ــ الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة باطل لمخالفته النظام العام ، وذلك بمقدار ما جاوزت فيه الأجرة الحد الأقصى .

٢ ــ للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة حتى تنزل إلى الحد الأقصى .

٣ ــ وله أن يسترد ما سبق أن دفعه للمؤجر زائدا على الحد الأقصى .

وتتناول هذه المسائل الثلاث على التعاقب .

٦٢٢ — بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد : تقول المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن فى صدرها كما رأينا : « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة .. » . فالاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى باطل لمخالفته للنظام العام[1] . وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أى أثر ، ولكن معناه أنه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل ، وتنقص الأجرة إلى هذا الحد . وهذا ضرب من ضروب انتقاص العقد المنصوص عليه فى المادة ١٤٣ مدنى[2] ، ونظيره تخفيض الفوائد التى تزيد على الحد الأقصى إلى هذا الحد . وقد قضى فى هذا المعنى بأن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً « تصحيح إجبارى لا اختيارى ، يجرى بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانونى مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر ،

---

(١) وقد قضى بأنه إذا تم الصلح بين المؤجر والمستأجر على تحديد إيجار الشقة المتنازع على أجرتها ، فإن مثل هذا الاتفاق ينبغى إهداره والالتفات عنه ، لأن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى أحكام متعلقة بالنظام العام (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٤٨٤٨ سنة ١٩٥٨) .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ١ .

الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانونى أجرة للقرض ؛ وإن الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد فى الحالين يلاحظ ما بينهما وفى المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أحكام فوائد الديون . ومن المعروف فى عالم القانون أن الاتفاق لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار . كما أن نية نيه »[1] .

الطرفين لا تأثير لها أنه لا يمنع من بطلان الاتفاق ووجوب الحد المسموح به قانوناً أن يكون المؤجر غير عالم بأن هناك يفرضه القانون ، أو أن يكون معتقداً أن الأجرة المتفق عليها الأقصى ، ففى الحالتين يجب تخفيض الأجرة ، وإن كان المؤجر لا يكون معرضاً للجزاء الجنائى لانعدام ركن النية كما سبق القول . من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر المتفق عليها تجاوز الحد الأقصى[2] ، أو أنه لم يكن مضطراً إلى إذ كانت أمامه أماكن أخرى خالية وكان يستطيع استئجارها[3] .

يكون الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى من الأجرة واقعاً بين أو بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، ففى الحالتين ويجب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً[4] .

---

(1) ١٣ نوفبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١ .

(2) ١٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ .

(3) ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ — ة ٦٢٣) أنه لا يمنع أيضاً من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة هذا الاتفاق بعد أن أبرم عقد الإيجار بالأجرة القانونية وشغل المكان ومن باب أولى لو قبل المستأجر الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار ولكن عقد ، فإن الاتفاق يكون باطلا وتكون الأجرة واجبة التخفيض سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ وقد سبقت الإشارة سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣) .

(4) ١٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ — لى عن الإيجار ، فله أن يتقاضى من المتنازل له ثمن هذا التنازل ، —

٦٢٣ — **دعوى تخفيض الأجرة** : ويخلص مما تقدم أن للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإن لم يجبه المؤجر إلى ذلك كان للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة . ويرفعها على المؤجر ، أو على المالك الجديد الذي حل محله ، أو على المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن ، بحسب الأحوال[1] .

ودعوى تخفيض الأجرة ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الاماكن ، كما ترفع أمام هذه المحكمة أيضاً دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد المسموح به ، وذلك حتى لو كانت قيمة النزاع لا تجاوز نصاب القاضي الجزئي[2] .

وترفع دعوى تخفيض الأجرة في أي وقت ، أثناء قيام العلاقة التأجيرية مهما طالت ، أو حتى بعد انتهاء هذه العلاقة[3] . ذلك أن سكوت المستأجر عن رفعها مدة من الزمن لا يستخلص منه نزوله عنها نزولا ضمنياً ، وبفرض استخلاص هذا النزول فإنه يكون باطلا لا يعتد به .

فدعوى تخفيض الأجرة مبنية على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ، والبطلان هنا بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عن الدعوى لا نزولا ضمنياً ولا نزولا صريحاً .

وقد اضطربت أحكام القضاء في هذه المسألة اضطراباً بيناً . فبعضها يأخذ

= إذ العقد بينهما حوالة لا إيجار . والمبلغ الذي يتقاضاه المستأجر الأصلي من المتنازل له ثمن لا أجرة . ومن ثم يجوز أن يلتزم المتنازل له بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى الأجرة التي يدفعها للمالك ، فيكون مجموع ما يدفعه زائداً على الحد الأقصى (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٠٣ ص ٩١٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٥٨) .

(١) وكما يجوز طلب تخفيض الأجرة بطريق الدعوى ، يجوز ذلك أيضاً بطريق الدفع (الأسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢) . فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المتفق عليها ، جاز للمستأجر أن يدفع الدعوى بأن المبلغ المطلوب أكبر من المستحق في ذمته (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥١ – ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢ .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٨ .

بهذا المبدأ الصحيح الذى نقرره(١) . وبعض آخر يذهب إلى جواز النزول عن

---

(١) من ذلك ما قضت به محكة مصر الكلية من أن القول بأن سكوت المؤجر مدة طويلة عن رفع دعوى تخفيض الأجرة يعتبر بمثابة قرينة قاطعة على رضائه بالأجرة الحالية مردود بما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إبطال كل شرط مخالف للمادة الرابعة من ذلك القانون التى تضع حداً أعلى للأجرة الجائز الاتفاق عليها ، وأنه لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف ذلك لأن الحظر الوارد بالمادتين الرابعة والسادسة من النظام العام ، ويؤيد ذلك أن المادة السادسة عشرة من القانون المذكور تعاقب المؤجر الذى يجاوز حدود الأجرة المقررة قانوناً (مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأن الدفع بسقوط حق المدعى فى طلب التخفيض لسكوته عن ذلك مدة طويلة مردود عليه بما استقر عليه قضاء هذه المحكة من أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه ، سواء كان صريحاً بشرط أوضمناً بالسكوت ، فى دفع دعوى التخفيض لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، يؤكد هذا نص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تنص على بطلان كل شرط مخالف ، فهى تفترض إمكان الشرط المخالف فتبطله ، وهو بطلان مطلق يجوز التمسك به فى أى وقت لمخالفته النظام العام ، وإنه لمما يتعارض مع هذا النظام العام القول بإمكان مخالفته والتنازل عن حق متعلق به (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأنه لا جدوى من القول بسقوط حق المدعى فى المطالبة بتخفيض الأجرة لقعوده عن ذلك مدة تقرب من الست السنوات ، إذ أن قضاء هذه المحكة قد استقر على أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه سواء أكان صريحاً أم ضمنياً بالسكوت عن رفع دعوى التخفيض ، وذلك لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، ويؤكد ذلك ما نصت عليه المادة ٦ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من بطلان كل شرط مخالف لهذه الأحكام ، والبطلان هنا مطلق يجوز التمسك به فى أى وقت لمخالفة النظام العام (مصر الكلية أول يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩) . وقضت أيضاً بأنه لما كان الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، وتحديد الأجرة على هذا الوضع من النظام العام ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتا منذ نشأته ولا شىء بعد ذلك يبعثه حياً . ولا يمكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة إلى الحد القانونى مسقطاً لحقه مهما طال أمد ذلك ، لأن القول بغير ذلك غريب على الفكر القانونى إذ أنه يقدم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . والحكم بالتخفيض يعتبر مقرراً لحقوق المدعية ، إذ هو يكشف عن حقيقة الأجرة من بدء التعاقد (مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٤٤٥ سنة ١٩٦٠) .

وانظر أيضاً فى نفس المعنى : مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ — ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٣ — ١٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٤١٥ سنة ١٩٥٣ — ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٢٦١ سنة ١٩٥٣ — ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٢ — ١٠ ديسمبر —

دعوى تخفيض الأجرة ، وإلى أن سكوت المستأجر عن رفع الدعوى مدة طويلة قد يستخلص منه هذا النزول(١) . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على

= سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٢ – ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩١ سنة ١٩٥٤ – ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٩٩ سنة ١٩٥٤ – ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٤٣ سنة ١٩٥٤ – ٢ مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٣ سنة ١٩٥٣ – ٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٦٠ سنة ١٩٥٣ – ١٧ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٦٠ سنة ١٩٥٧ – ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٥٦٩ سنة ١٩٥٧ – ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٦٠ – ٣ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٧٥٤ سنة ١٩٦١ .

وانظر فى نفس المعنى : منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٧١ – ص ٣٧٢ – عصام الدين حواس فى تعليقه المستفيض فى قضاء الإيجارات ص ٢٥٤ – ص ٢٦٣ وفى مؤلفه الآخر فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٢٥ – فقرة ٢٦ مكررة – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠ ويشير فى ص ١٨٧ إلى حكم لمحكمة مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ – محمد أبو الحسن حودة فى رأى له منشور فى قوانين تنظيم العلاقات الإيجارية مجموعة محمود عاصم .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن لصاحب الحق أن يتنازل عنه بمشيئته ، وإذا كان القانون الذى يحمى هذا الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية . وتطبيقاً لهذه الأسس يتعين على المستأجر ، لكيلا يؤخذ عليه أنه تنازل عن حقه ، أن يلجأ إلى القاضى فى فترة معقولة تخضع لتقدير القضاء متمسكاً ومطالباً بما شرع القانون لصالحه بحيث إذا تراخى فى ذلك دون أسباب مقبولة كان للمؤجر وللقضاء أن يعتبره بحق أنه تنازل عن استخدامه هذا الحق وأن مارسته إياه بعد ذلك على سبيل الكيد والتعنت . . والقول بغير ذلك يحدث رجة اقتصادية شديدة بالأفراد وبالتالى بالبلاد ، ويقلب الأوضاع بأن يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر يستعمل ضده سلاح التخفيض فى أى وقت شاء ويطالبه برد الزيادة من تاريخ سكنه ، وقد يبلغ ذلك مبلغاً كبيراً قد يؤدى إلى إعسار المؤجر وينزل به هزة مالية عنيفة فيختل الميزان الاقتصادى ، وحاشا المشرع أن يهدف إلى ذلك (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٤٠ سنة ١٩٥٢) . وانظر فى نفس المعنى : مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ – ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ – ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ – ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٧٦ سنة ١٩٥٣ – ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٠٦ سنة ١٩٥٣ – ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ – ١١ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٢٣ سنة ١٩٥٣ – ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٣ سنة ١٩٥٣ – ٢٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٥٤٢ سنة ١٩٥٣ – ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٣٢ سنة ١٩٥٣ – =

= ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧٠ سنة ١٩٥٤ – ١٤ أبريل ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ – بنها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ [illegible] ٣٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ – ومن الأحكام ما اعتبرت أن السكوت وحده لا يكفى لاستخلاص النزول الضمنى ، وإنما يجب أن تقوم لدى المحكمة قرائن أخرى تفيد رضاء المستأجر بالأجرة التعاقدية مع علمه بمجاوزتها للحد الأقصى وأنه نزل بذلك عن التمسك بتخفيضها : [illegible] الكلية ١٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٩ سنة ١٩٥٢ – ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٥ سنة ١٩٥٣ – ٢٠ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٠١ سنة ١٩٥٣ – ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ – ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ – ٣ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨٩٨ سنة ١٩٥٥ – ٣ نوفبر سنة ١٩٥٦دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ – ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٢٢٦ سنة ١٩٥٥ – ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٣ سنة ١٩٥٦ .

وسواء اعتبر السكوت وحده كافياً لاستخلاص النزول الضمنى أووجب أن تقوم إلى جانبه قرائن أخرى ، فنى الحالتين تسلم هذه الأحكام بأن النزول صحيح ويعمل به : انظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٦ – محمد كامل مرسى فقرة ٣٨ – محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ – فقرة ٦٠ (وهو يتحفظ فيقول : «على أنه إذا ثبت أن قبول المستأجر للزيادة إنما تم تحت تأثير إكراه مادى أومعنوى أوتحت تهديد المؤجر له باستعمال حقه فى إخلاء العين المؤجرة ، فهذا القبول لا يمنعه من طلب التخفيض واسترداد ما [illegible] زائداً على الأجرة القانونية : محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ ص ٧٥) .

وهذا يخالف المبدأ المسلم به من أنه لا يجوز النزول عن حق متعلق بالنظام العام . [illegible] القول بأنه إذا كان القانون الذى يحمى الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق [illegible] كان من قبيل المسائل المالية ، ففيه خلط واضح بين حقين : (١) حق مالى خاص وإن [illegible] يترتب على حق يعتبر من النظام العام ، كحق الميراث المترتب على حق النسب وحق التعويض المترتب على حق العقوبة الجنائية ، فيجوز التنازل عن الحق الأول دون الحق الثانى (٢) وحق مالى هو ذاته يعتبر من النظام العام فلا يجوز النزول عنه وإن كان حقاً مالياً ، كحق المقترض فى تخفيض الفوائد الربوية وحق المستأجر فى تخفيض الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى [illegible] الحق الذى نحن بصدده . وقد يترتب على هذا الحق المالى المعتبر من النظام العام حق مالى خاص يجوز النزول عنه ، كحق استرداد مادفع من الفوائد زائداً على الحد المسموح به أو مادفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى .

ويبدو أن الذى دفع القضاء فى الأحكام المتقدمة إلى الخروج على المبادئ المسلم بها إشفاقه على المؤجر من أن يطالب برد مبالغ قد تكون طائلة فيرهقه ذلك . ونجم هذا عن عدم التمييز بين دعوى تخفيض الأجرة ودعوى استرداد الزيادة . فالأولى تتعلق بالنظام العام ولا يجوز النزول عنها ، وهى لا ترهق المؤجر فإن موضوعها تخفيض الأجرة التى لم يقبضها لا رد ما قبضه منها . والثانية لا تتعلق بالنظام العام ، وهذه هى التى ترهق المؤجر فإن موضوعها هو رد ما قبض من الأجرة وقد يكون مبلغاً كبيراً ، وسنرى أنه يجوز النزول عن هذه الدعوى صراحة أو ضمناً ، وأنها على كل حال تسقط بالتقادم بمضى مدة قصيرة ، ومن ثم تتجرد عن معنى الإرهاق =

= (قارن تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص٢٥٩
التشريع فى هذا المعنى ، والواقع أن التشريع هو فى هذا المعنى دون حاجة إلى
وقد نهجت بعض الأحكام نهجاً أسلم ، فلم تخرج على المبادئ المقرر
من ناحية الواقع لا من ناحية القانون ، فقررت أن سكوت المستأجر مدة
التخفيض لا يسقط حقه فى هذه الدعوى لأنها متعلقة بالنظام العام ، و
على عدم جدية النزاع وعلى أن الأجرة التعاقدية هى نفس الأجرة القانونية .
به محكمة مصر الكلية من أن قعود المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة والمطا
طويلا لا يسقط حقه فى الطلب .ولكنه إن طال أمده وتضاءلت مبرراته يعتبر
جدية النزاع ، ودليلا على أن الأجرة التعاقدية هى نفس الأجرة القانونية . فإذا
فى المطالبة سنين عدداً ، ولم يبرر ذلك بمبرر مقبول ، فإن إبطاءه لا ينشىء للمؤجر
بسقوط المطالبة لتعلق الأمر بالنظام العام . ولكن السكوت يحسب على المستأجر
تضمنت موقفه فى النزاع ، وتفيد أنه استأجر المكان بأجرة المثل منذ البداية
نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٤) - وانظر أيضاً مصر
سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤ - وقضى أيضاً فى نفس المعنى
الطويل مسقط للحق أو للطلب هو قول غريب على الفكر القانونى ، إذ
نوع من التقادم لا يعرفه القانون . ولقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن
المدة المعقولة التى يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنين
أخرى . وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانونى ، لأن الرأى الأول
التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائعة ليس لها ضابط معين ، أما الرأى الثانى
تحكمى أو قياسى أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة والقياس . ولا
المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع
طويل . ذلك أن اقتضاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخبثة منه
وأن يلقى جزاءها . ولا تصح إفادته من سكوته حتى لو كان المستأجر قد
واضطرار . . . إن السكوت الطويل عن المطالبة ، ولو أنه لا يسقط
أو إجازة ، قد ينهض قرينة قوية على عدم جدية النزاع الخاص بالتخفيض
عنت وكيد أو دليلا على أن الأجر الواكس الذى يطلب المستأجر اعتماده
الحقيقى الذى يتمثل هنا فى ذات الأجر المتفق عليه . وإذن فالقرينة المستمدة
ليست قرينة سقوط واجبة الاتباع ، وإنما هى قرينة إثبات واقتناع . و
السكوت الطويل يمكن اعتباره قرينة قضائية ذات أثر موضوعى فى أمر
فيه بجميع الطرق . والتقدير موكول إلى القاضى ، فقد يكتفى بقرينة السكوت
موضوعاً ، وقد تتعدد القرائن ومنها السكوت وهى جميعاً لا تصل إلى حد
المستأجر باختياره زيادة الأجرة بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها متى
لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض والرد . ولا يعد ذلك خروجاً على
أخذاً بفكرة التنازل والإجازة ، وإنما هو إعمال لقرينة قضائية مؤداها
يفيد صحة الأجرة التى حصل عليها الاتفاق (مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة
رقم ٤٤٦ ص٩١١) - وقضى فى حكم صدر حديثاً فى نفس المعنى بأن سكوت

مجاوزة الحد الأقصى للأجرة إذا قبل المستأجر ذلك دون إكراه أو ضغط بعد إبرامه عقد الإيجار بالأجرة القانونية وتمتعه بحماية القانون ، فنى هذه الحالة لا يكون له حق تخفيض الأجرة ولا استرداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى(١).

= فى القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً معقولا يكون قد حال بينه وبين استعمال هذا الحق ، وان كان لا يسقط حقــه فى طلب خفض الأجرة ، إلا أنه يعتبر قرينة قضائية قوية فى جانب المؤجر على عدم جدية المنازعة التى يثيرها بعد ذلك (مصر الكلية ٣ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١) .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن المشرع إنما يهتم بالأجرة التى يتفق عليها وقت إبرام عقد الإجارة ، سواء أبرمت بعد صدور القانون أو قبل ذلك حتى مايو سنة ١٩٤١ . وقصر الاهتمام على وقت انعقاد الإجارة أمر طبيعى ، لأن المستأجر قبل دخوله العين التى يريد استئجارها فى هذه الظروف العسيرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ، ويكون مضطراً لقبولها مهما كانت قاسية . أما بعد انعقاد العقد فى حدود الشروط القانونية وتحت ظل الحماية التى فرضها القانون ، فلا يكون المستأجر فى حاجة لتلك الحماية ، إلا فيما يختص بضمان بقائه بالعين المؤجرة دون تعرض له فى الانتفاع مادام قد قام بما فرض عليه من التزامات مشروعة وهو ما فعله المشرع بالمادة الثانية من القانون (مصر الكلية ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢) . وقضت أيضاً بأنه واضح من تسلسل العقود التى قدمها المدعيان أنهما كانا يقبلان طواعية واختياراً زيادة الأجرة دون أدنى إكراه عليهما ، إذ أنهما كانا يشغلان العين وقت تحرير هذه العقود ، ولم يكونا تحت ضغط أو إكراه ناشئين عن حاجتهما لها حتى يمكن القول بأن رضاءهما بهذه الأجرة المرتفعة كان معيباً بسبب اضطرارهما التعاقد عليها حتى يظفرا بالعين (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية برقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣) . وفى قضية حديثة تبين أن المستأجر كان قد استأجر الشقة بمبلغ ١٧ جنيهاً ، وطلب تخفيضها بعد أن تأكد أن أجرة المثل هى ٦ جنيهات ، ولكنه قبل بعد ذلك تحرير عقد إيجار بمبلغ ١٠ جنيهات وتعهد بالكف عن أية منازعة ، ثم عاد ورفع الدعوى يطلب تخفيض الإيجار إلى أجر المثل . والمحكمة رفضت الدعوى وقالت فى هذا الشأن : حيث إن المحكمة ترى أنه يجوز للمستأجر أن ينزل من حقه فى طلب تخفيض الأجرة ورد الزيادة بإرادته الصريحة التى تصدر منه بعد إبرام عقد الإيجار وتسلم العين المؤجرة ، لأن الرضاء بالزيادة فى هذه الحالة لا تتوافر فيه الحكمة التى من أجلها قرر التشريع الاستثنائى بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانونى . بل إن الرضاء فى هذه الظروف يكون دليلا على شعور المستأجر بالغبن الواقع على المؤجر بحكم القانون ورغبته فى إنصاف المؤجر نوعا ما بقبوله هذه الزيادة ، فيتعين إعمال إرادته بذلك وعدم إبطالها . . ومادام المدعى قد قبل طائعاً مختاراً ، رغم علمه وإقراره بالأجرة القانونية لشقة النزاع ، زيادة الأجرة عن الحد القانونى ، فلا يمكن القول بأن التشريع الاستثنائى يحميه (مصر الكلية ٢٠ نوفبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١) . وفى قضية حديثة أخرى أقام المدعى الدعوى يطلب تخفيض الأجرة ، وتبين أنه هو الذى قبل طائعاً مختاراً زيادة الأجرة دون أن يطلب منه المؤجر الزيادة ، وتبينت المحكمة =

= أن الدافع على ذلك هو صلة القربى وأن المستأجر لم يكن مكرهاً على ذلك ، ولم يتخذ المؤجر معه أى إجراء يحمله على زيادة الأجرة ، وظل راضياً بهذا الوضع بمحض اختياره إلى أن رفعت عليه دعوى إخلاء للضرورة فرفع دعوى التخفيض . وقررت المحكمة أنها ترى ، خلافاً لما ذهبت إليه بعض الأحكام ، أن المدعى إذا قبل اختياراً بالرغم من الحماية التى يقررها له القانون زيادة الأجرة ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض ، لأنه لم يكن واقعاً تحت ضغط أو إكراه ، ولأن حكمة التشريع فى إبطال الاتفاقات التى تجاوز الحد القانونى تنعدم بالنسبة إليه ، ويعتبر متنازلا عن الحماية التى قررها له المشرع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١) . وفى عهد الأوامر العسكرية قضى بأنه إذا قبل المستأجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الأوامر العسكرية الخاصة بالإيجار ، أن يزيد الأجرة على الحد القانونى ، فلا تكون ثمة أية حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم فى أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذى كسبه فعلا تحت ظل القانون أن ينزل عن حقه إذا شاء ، متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذى كسب تحت ظله من النظام العام (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٧٠) .

انظر أيضاً فى هذا المعنى : مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٩ ص ١٠٧٩ – ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ – ٢٧ يونية سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ – ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ – وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

أما إذا قبل المستأجر الزيادة أثناء إقامته بالعين المؤجرة بعقد يكفل له حماية القانون ، ولكنه قبلها تحت تأثير إكراه واعتداء مادى ، أو تحت تهديد المؤجر باستعمال حقه فى طلب إخلاء العين لأى سبب يجيزه التشريع الاستثنائى كحاجة المؤجر للعين لزواج ابنه أو صدور قرار من مصلحة التنظيم بأن العين أصبحت آيلة للسقوط فلا يرممها المؤجر ، فإن الاتفاق يكون باطلا ويجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٢ سنة ١٩٥٢ – ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ – ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٦) – وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

والتفريق بين قبول المستأجر للزيادة بعد تمتعه بحماية القانون طواعية واختياراً دون إكراه ، وبين قبوله الزيادة تحت تهديد المؤجر ، تفريق لا يتفق مع القواعد المسلمة . ففى الحالتين قبول المستأجر الزيادة مخالف للنظام العام ، فيكون باطلا . والصحيح ما قيل فى هذا الصدد من أنه « إذا كان القانون قد قضى ببطلان كل شرط مخالف لأحكام الأجرة الواردة فى المادتين ٤ و ٥ مكرراً منه ، فإنه لم يستهدف إبطال الشروط الواقعة تحت إكراه لأن هذه تبطل وفقاً للقواعد العامة . فكونه قد عنى بالنص على بطلان ما يخالف المادتين ٤ و ٥ مكررا منه ، فإنما قد استهدف تلك الشروط التى لا يسعف القانون العام فى إبطالها » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠) . ومادام القضاء يشبه الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى بالاتفاق على فوائد تزيد على الحد القانونى فى أن كلا منهما باطل لمخالفته للنظام العام ، أفهل يجوز للمدين بعد إبرام عقد القرض بفوائد لا تزيد على الحد القانونى أن يقبل وهو متمتع بحماية القانون فوائد تزيد على هذا الحد ؟ لا شك فى أن هذا لا يجوز ، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يقبل أجرة تزيد على الحد الأقصى ولو كان ذلك أثناء تمتعه بحماية القانون .

ونرى أن فى هذا خروجاً ظاهراً على النصوص الصريحة للقانون ، فالمادة السادسة من قانون إيجار الأماكن تقول فى صدرها كما رأينا : « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ماحصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . ولم يميز النص بين ما إذا كان الشرط أدمج فى عقد الإيجار أو تم الاتفاق عليه بعد ذلك وبعد أن تمتع المستأجر بحماية القانون ، ففى الحالتين يكون الشرط باطلا بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، والبطلان المطلق لا يجوز النزول عنه ولا ترد عليه الإجازة ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، والحماية التى أضفاها القانون على المستأجر لا يستطيع هذا أن ينزل عنها سواء قبل أن يتمتع بها أو بعد أن تمتع .

والقائلون بالرأى الذى نعارضه لا يميزون فيما يبدو تمييزاً واضحاً بين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز النزول عنها ولا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة كما سنرى ، وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعلق بالنظام العام فيجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا وهى كسائر دعاوى استرداد ما دفع دون حق تتقادم بثلاث سنوات كما سيأتى(١) .

وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة لا يجوز النزول عنها لا صراحة ولا ضمنا ، فإن السكوت عنها مدة طويلة لا يسقطها كما قدمنا ولو استخلص من هذا السكوت نزول ضمنى عنها . ولكنها كسائر دعاوى البطلان المطلق تسقط بمضى خمس عشرة سنة ، تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤١ مدنى(٢) . ولكن يبدو

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٢٤ .

(٢) وعند مناقشة مجلس الشيوخ لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، اقترح أحد الشيوخ أن تسقط دعوى تخفيض الأجرة بانقضاء ستة أشهر من تاريخ العقد ، وذلك بإضافة فقرة جديدة فى آخر المادة ٦ تجرى على الوجه الآتى : « وعلى أية حال يسقط حق المستأجر فى المطالبة بتخفيض الأجرة التعاقدية بعد مضى ستة أشهر من تاريخ العقد » . وقال فى تبرير إقتراحه إن النص « بعد إدخال هذه الإضافة عليه ، من شأنه أن يمنع كثيراً من القضايا. فمن الملاحظ أنه بعد مضى سنة أو أكثر يدعى المستأجر أن قيمة الإيجار تزيد على ما يجب أن يدفعه ، وأنه لا يستطيع الدفع ، وينتهى الأمر إلى رفع الدعاوى على أساس غير صحيح ، إما لأسباب ليست جدية ، وإما لأنه يتعذر تقديم الإثبات . وتلافيا للقضايا التى لا مبرر لها ، أرى النص على أن يسقط حق المستأجر فى المطالبة بتخفيض الأجرة بعد مضى مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ التعاقد ، وأظن هذا القول معقولا ، وبذلك تمنع هذه القضايا التى هى إلى الكيد أقرب —

أن مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمنى مستمر فلا تسرى مدة التقادم إلا من وقت انتهاء الإيجار[١] . وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة تسقط بالتقادم بمضى خمس عشرة سنة على النحو الذى

=منها إلى المطالبة بالحق » . فعقب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ مقترحاً أن يضاف إلى دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد مادفع زائداً على الحد الأقصى ، فيسقط كل من الدعويين بانقضاء ستة أشهر . فرد أحد الشيوخ معارضاً الاقتراحين معاً ، وقال : « أعارض فى هذه الإضافة ، إذ أنها تحمل كل مالك (اقرأ كل مستأجر) على أن يعجل بالمطالبة بالزيادة حتى لا يسقط حقه فيها ، على أنه قد يرى من مصلحته أن يستبقى الساكن ويسترضيه (اقرأ أن يسترضى المالك). والنص المقترح يدفع المؤجرين (اقرأ المستأجرين) دفعا إلى التعجيل بهذه المطالبة حتى لايسقط حقهم فيها ، فليس فيها مصلحة للمستأجر (اقرأ المؤجر) ، ومن الواجب التريث والتفكير قبل إقرار النص » . وقد رفض المجلس الاقتراح ، وبقيت المادة ٦ على حالها . ومعنى ذلك أن دعوى التخفيض تسقط بخمس عشرة سنة ، لا بستة أشهر كما كان المقترح .

(١) وقد قضى بأن المشرع لم يحدد أجلا لرفع دعوى التخفيض ، فيجوز رفعها فى أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم . وهى لا تسقط طوال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طالت المدة ، ذلك لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، فيكون دفاع المدعى بشأن سقوط حق المدعى عليه فى المطالبة بحقه فى التخفيض وهو لا يزال بالعين المؤجرة غير سديد (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٧) . وانظر أيضاً فى نفس المعنى مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ — وقضى بأن القانون لم يحدد أجلا لرفع دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد القانونى ، فيجوز للمستأجر رفعها فى أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ، وبأن ترك المستأجر للعين لا يسقط حقه فى رفع دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

وفى قضية كان قد مضى قرابة عشرين سنة من وقت إبرام عقد الإيجار ، ومع ذلك لم تقض المحكمة بتقادم دعوى تخفيض الأجرة ، بل قالت فى حكمها ما يأتى : « وحيث إنه مما لامراء فيه أن سكوت المستأجر عن المنازعة فى القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولا ، وإن كان لا يسقط حقه فى طلب خفض الأجرة ، يعتبر قرينة قضائية قوية فى جانب المؤجر على نزوله عن هذا الحق بعد نشوئه وعلى عدم جدية المنازعة التى يثيرها بعد ذلك . وحيث إن المدعى لم يقدم أى دليل لا يرقى إليه الشك على صحة دعواه ، ولم يقدم سبباً مقبولا يكون قد حال بينه وبين استعمال حقه فى التخفيض قرابة عشرين سنة ، مما تعتبر معه المحكمة أنه نزل عن حقه فى التخفيض بعد نشوئه ، وأنه غير جاد فى دعواه (مصر الكلية ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٧٠٢٢ سنة ١٩٦٠) . والذى يؤخذ على هذا الحكم أنه كان يستطيع الاقتصار على القول بأن السكوت هذه المدة الطويلة قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ولايجاوز ذلك إلى القول بأنه قرينة على نزول المدعى عن حقه ، فقد قدمنا أنه لا يجوز النزول عن هذا الحق .

قدمناه ، فان الدفع بتخفيض الاجرة لا يسقط بالتقادم ، شأنه فى ذلك شأن كل دفع بالبطلان المطلق(١) .

ونحن فيما قدمناه إنما نفرض أن الأجرة لم تدفع للمؤجر ، ولذلك قصرنا كلامنا على دعوى تخفيض الأجرة . أما إذا كانت الأجرة أو أقساط منها قد دفعت المؤجر ، فإنه يقوم إلى جانب دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

٦٢٤ — *دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائدا على الحد الأقصى* : رأينا أن المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقول : « . . . ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه مباشرة من المستأجر أو عن طريق الوسيط فى الإيجار » .

ونلاحظ بادئ ذى بدء أن دعوى استرداد الزائد من الأجرة قد ترفع مستقلة ، ولكن الغالب أنها تندمج فى دعوى تخفيض الأجرة ، فيرفع المستأجر دعوى على المؤجر يطالب فيها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، ويطالبه فى الوقت ذاته برد ما دفعه له زائدا على هذا الحد . وسواء رفعت مستقلة أو رفعت مندمجة فى دعوى تخفيض الأجرة ، فإنها ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر قضايا إيجار الأماكن ولو لم تزد قيمة النزاع على نصاب القاضى الجزئى ، وذلك طبقاً للمادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لأنها من المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك(٢) .

أما من حيث استقلال دعوى الاسترداد عن دعوى التخفيض أو اندماجها فيها ، فهناك فرضان : (الفرض الأول) ألا يكون المستأجر قد دفع للمؤجر أى قسط من أقساط الأجرة ، فعند ذلك لا يكون هناك محل لرفع دعوى الاسترداد ، ولا يبقى إلا رفع دعوى التخفيض ، فإذا ما قضى بتخفيض الأجرة دفعها المستأجر مخفضة من وقت ابتداء الإيجار . (والفرض الثانى) أن يكون المستأجر قد دفع للمؤجر قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على

---

(١) انظر فى هذه المسألة الوسيط جزء أول فقرة ٣١٩ – فقرة ٣٢٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

الحد الأقصى . وهنا يمكن أن نتصور أن المستأجر يبدأ برفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا ما قضى بتخفيضها دفعها مخفضة عن المستقبل ، ثم يرفع بعد ذلك دعوى أخرى مستقلة باسترداد ما دفعه عن الماضي زائدا على الحد الأقصى ، ويستند فى ذلك إلى الحكم الصادر له فى دعوى تخفيض الأجرة . ولكن الغالب أن يرفع المستأجر الدعويين معاً مندمجين فى دعوى واحدة كما سبق القول ، فيطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائداً . وسواء اندمج الدعويان فى دعوى واحدة أو رفعت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، فلكل من الدعويين حكمه الذى ينفرد به ، وبخاصة من ناحية جواز النزول عن الدعوى ومدة التقادم .

وموضوع دعوى الاسترداد ، سواء اندمجت فى دعوى التخفيض أو استقلت ، كما تقول المادة ٦ سالفة الذكر ، « رد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً . . (و) رد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أوعن طريق الوسيط فى الإيجار ». أما ماحصله المؤجر زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ، فيمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة قانوناً والأجرة المدفوعة فعلا واستنزال تلك من هذه(١) . وإذا كان المكان المؤجر

---

(١) فيسترد المستأجر بذلك كل مادفعه زائداً على الحد الأقصى منذ أول قسط دفعه . وقد كانت بعض المحاكم تقضى ، فى عهد الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، بأن المستأجر لا يسترد ما دفعه زائداً إلا من وقت رفع دعوى الاسترداد . وقد تأثر المشرع بذلك ، فقضى فى الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٦) بأن « يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة أمام القضاء » ، فلم يسع القضاء إلا تطبيق النص (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ — ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٢ — ١٨ يونيه سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠) . ولما كان هذا الحكم مخالفاً للقواعد العامة ، وهو فى الوقت ذاته مجحف بحق المستأجر ، فقد يقتضيه البحث عن مستندات يثبت بها أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقتاً طويلا فلايستطيع رفع الدعوى إلا متأخراً فيضيع عليه مادفعه زائداً قبل رفع الدعوى ، فقد أغفل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومن بعده قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، عبارة « من تاريخ المطالبة أمام القضاء » . فوجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهى تقضى باسترداد ما دفع زائداً منذ أول قسط ولو قبل رفع الدعوى . أما ما دفعه المستأجر قبل نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ زائداً على الأجرة القانونية ، فهذا تسرى عليه أحكام الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، فلا يسترد منه إلا مادفع من وقت رفع دعوى الاسترداد . فإذا رفعت دعوى =

قد انتقل إلى مالك جديد ، فالمالك القديم يلزم برد ما حصله زائداً ، وتقتصر مطالبة المالك الجديد على ما يحصله هو زائدا بعد ذلك[١]. كذلك يسترد المستأجر أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد تقاضاه منه مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار ، وهذا ما يعرف بخلو الرجل وقد سبق بحث هذه المسألة[٢]. فيسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائدا على الحد الأقصى للأجرة ، سواء كان ذلك فى صورة خلو رجل أو فى أية صورة أخرى كمقابل لتحسينات صورية أو تعويض أو نحو ذلك من الطرق المختلفة التى يلجأ إليها المؤجر عادة للتحايل على تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى . ويستوى أن يكون المستأجر قد دفع هذا المبلغ الإضافى مباشرة إلى المؤجر ، أو دفعه عن طريق وسيط كسمسار ، أو عن طريق المستأجر القديم كما هو الغالب . فى جميع هذه الأحوال يسترد المستأجر كل المبلغ الإضافى الذى دفعه للمؤجر ، ولو كان المؤجر قد أعطى الوسيط جزءاً منه[٣] . أما إذا كان المستأجر قد دفع خلو الرجل للمستأجر القديم كما يحصل

= الاسترداد بعد ثلاثة أشهر مثلا من نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وكان المستأجر قد دفع أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانونى عن مدة ستة أشهر مثلا ، فإنه يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر التى يسرى عليها تشريع سنة ١٩٤٦ ولو أن هذه الزيادة قد دفعت قبل رفع الدعوى : ولا يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر السابقة على ذلك إذ أن هذه تسرى عليها أحكام الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يسترد ما دفع زائداً قبل رفع الدعوى. وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إشارة صريحة فى هذا المعنى ، إذ تقول : « كذلك لم يجعل النص الجديد حق المستأجر فى استرداد ما دفعه بدون وجه حق من تاريخ المطالبة به أمام القضاء كما كان الحال فى النص القديم – على أنه مما يقتضى التنويه أن هذا الحكم لا ينفذ إلا من تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ، فلا يسرى على الماضى » (انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ٢) .

(١) الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١ – وقد قضى بأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بتخفيض الأجرة إلى الحد القانونى ويرد الفرق الذى حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ، ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣ . وقد قضى بأنه إذا رفعت على المالك السابق دعوى قضائية برد الزيادة فى حدود ما حصله فى المدة السابقة على تاريخ بيعه ، لم يكن ثمة محل لطلب المدعى عليه إدخال المشترى فى الدعوى لأن المشترى لا شأن له بالفرق المطلوب رده (مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٣) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦١ .

فى بعض الأحيان ، فيبدو أنه لا يستطيع أن يسترده منه ، لأن المستأجر القديم قد تقاضى هذا المبلغ فى نظير خدمة أداها للمستأجر الجديد بأن أخلى العين فمكن المستأجر الجديد بذلك من استئجارها . ولم يجعل القانون حتى اليوم هذه الخدمة غير مشروعة ، وقد صدر قانون خلو الرجل أخيراً يعاقب المؤجر والوسيط دون أن يعاقب المستأجر القديم كما رأينا[1] . لكن إذا شارك المؤجر المستأجر القديم فى المبلغ الإضافى الذى دفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم كما يحصل عادة ، وأثبت المستأجر الجديد ذلك ، كان لهذا الأخير أن يسترد ما تقاضاه المؤجر من هذا المبلغ الإضافى . وفى جميع الأحوال يستطيع المستأجر ، عند مطالبته المؤجر برد ما حصله زائدا على الأجرة القانونية وما تقاضاه من مبلغ إضافى ، أن يطالبه أيضاً بالفوائد القانونية على كل هذه المبالغ من وقت رفع الدعوى طبقاً للقواعد العامة[2] .

ويقول النص : « يحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها » . والقاضى هو الذى يبت فى ذلك ، فله أن يقضى بالرد فوراً ، كما له أن يقضى باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلة التى سيستحق دفعها[3] . وله كذلك أن يجرى المقاصة بين المحكوم له به وبين المتأخر من الأجرة فى ذمته[4] . أما المبلغ الإضافى الذى يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار ، فيقضى برده جملة واحدة أو بمقاصة فى الأجرة التى استحقت ، ولا يجوز للقاضى أن يحكم باستقطاعه من الأجرة التى ستستحق فى المستقبل ، فإن الاستقطاع مقصور على ما دفع زائداً من الأجرة ، ولا ينسحب على المبلغ الإضافى ، كما يتبين فى وضوح

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٢) وقد قضى بأن رد فروق الأجرة الزائدة يحكم به على المؤجرين إذا تعددوا بالتضامن ، لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الأجرة القانونية مخالف للنظام العام ، فيكون الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨) .

(٣) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩٠ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ . ومع ذلك فقد قضى بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد فوراً والاستقطاع من الأجرة ، فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه إذا اختار الاسترداد فوراً (مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ .

من النص . ويرجع ذلك إلى أن المبلغ الإضافى قد دفع جملة واحدة. فيسترد جملة واحدة كما دفع ، أما ما دفع زائداً من الأجرة فقد دفع مع الأجرة على أقساط فيجوز الحكم برده مستقطعاً من الأجرة على أقساط كذلك . ولكن يجوز على كل حال للقاضى أن ينظر المستأجر فى رد المبلغ الإضافى إلى أجل معقول أو آجال إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المستأجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملا بأحكام المادة ٣٤٦/٢ مدنى[1] .

ويستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد فى أى وقت ، ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، ما دامت لم تسقط بالتقادم على الوجه الذى سنبينه . ولا يجوز للمؤجر أن يدفع الدعوى بزوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة[2] .

ولما كان استرداد ما دفع زائداً حقاً مالياً للمستأجر لا يتعلق بالنظام العام ، بعكس الحق فى تخفيض الأجرة على ما رأينا ، فإن للمستأجر أن ينزل عن حق الاسترداد نزولا صريحاً أو نزولا ضمنياً ، وكل عمل يستخلص منه هذا النزول يعتد به ويعتبر

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ – ص ١٦٣ .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١ وفقرة ٣٨ ص ١٠٩ – مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ – ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ – وانظر عكس ذلك مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ (وتقول المحكمة إن سكوت المستأجر وإن كان لا يسقط حقه ، إلا أنه يجعل المؤجر فى منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنازعة القضائية والتى ينتهى بها حسن نيته . وهذا التعليل لا يخلو من الغرابة ، فالمؤجر قبض الأجرة الزائدة على الحد القانونى بموجب عقد واجب التخفيض ، فلا يمكن قياسه على حائز حسن النية فى علاقته مع المالك . هذا إلى أن المؤجر فى الغالبية العظمى من الأحوال يعلم أن الأجرة التى يقبضها تزيد على الحد القانونى ، فلا يمكن وصفه بأنه حسن النية . وقد قدمنا أن الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ كان ينص على عدم جواز استرداد المستأجر ما دفعه زائداً إلا من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، وقد عدل عن ذلك كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فأصبح المستأجر يسترد ما دفعه زائداً منذ أول قسط دفعه . وها نحن أمام حكم يرجعنا إلى الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يجيز للمستأجر الاسترداد إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، بالرغم من أن أحكام هذا الأمر قد ألغتها التشريعات التى صدرت بعده) . وانظر أيضاً عكس ذلك وأن المؤجر يكون فى منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المطالبة القضائية حكماً فى المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ أشار إليه الأستاذ كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ١٨٤ – ص ١٨٥ .

نزولا عن هذا الحق . وإذا كنا قد قررنا أن للمستأجر أن يطالب بالاسترداد فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، فإنه يجب أن يلاحظ مع ذلك أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة بالاسترداد، وبخاصة سكوته عن المطالبة طوال مدة قيام العلاقة التأجيرية ، قد يحمل على أنه نزول ضمني عن هذا الحق . ولكن النزول عن الحق لا يجوز التوسع فى تفسيره ، فلابد أن يكون واضحاً من تصرف المستأجر أنه قصد النزول عن حقه فى الاسترداد . فإذا كان سكوته ولو لمدة طويلة ، ولو إلى ما بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، يمكن تفسيره بغير النزول عن الحق ، كأن يكون المستأجر لم يعلم بمجاوزة الأجرة للحد الأقصى إلا متأخراً ، أو كأن يكون قد تعذر عليه جمع المستندات التى تثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ولم يعثر عليها إلا أخيراً ، فإن السكوت فى مثل هذه الظروف لا يجوز أن يستخلص منه أن المستأجر قد نزل عن حقه ، ويكون له الحق فى الاسترداد ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

ويسقط حق الاسترداد بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد ، ويسقط فى جميع الأحوال بمضى خمس عشرة سنة من يوم الدفع . وهذا تطبيق لحكم التقادم فى دعاوى استرداد ما دفع دون حق (انظر م ١٨٧ مدنى) ، إذ أن دعوى الاسترداد هنا ليست إلا دعوى استرداد ما دفع دون حق . ولا يعترض على ذلك بأن المستأجر قد يكون عالماً وقت الدفع أن ما دفعه زائداً غير مستحق فى ذمته ، لأنه من المقرر فى أحكام دعوى استرداد ما دفع دون حق أنه إذا كان الدين الذى دفع مصدره عقد باطل لسبب يرجع إلى النظام العام ، كما فى حالتنا هذه ، استطاع الدافع أن يسترد ما دفع بالرغم من علمه وقت الدفع بالبطلان ، كما إذا دفع دين قمار أو فوائد ربوية فتجيز المادة ٢/٧٣٩ مدنى استرداد دين القمار وتجيز المادة ٢٢٧ / ١ مدنى استرداد الفوائد الربوية ، لأن هذا هو الحل الذى يقتضيه النظام العام[1] . فإذا دفع المستأجر

---

(١) الوسيط ١ فقرة ٨٢٥ ص ١١٩٥ – وقد قضى بأنه طبقاً لأحكام المادتين ١٨١ و١٨٧ مدنى من وفى بدين مصدره عقد باطل أياً كان سبب البطلان يسقط حقه فى استرداده بمضى ثلاث سنوات من تاريخ علمه بحقه فى الاسترداد . وبما أن المستأجر أقر فى صحيفة دعواه أنه دفع لمورث المدعى عليهم بتاريخ ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٤ مبلغ ٢٣٥٢ جنيهاً كخلو رجل ، وهو أمر محظور الاتفاق عليه بنص المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومفروض علم –

قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانونى ، وكان يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير قانونية ، وسكت عن طلب الاسترداد مدة ثلاث سنوات من وقت الدفع ، سقط حقه فى استرداد الزيادة عن أى قسط مضى على دفعه ثلاث سنوات[1] . أما إذا كان المستأجر لا يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير

= الطرفين به ، ولم يرفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ إلا فى ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٩ أى بعد مضى أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الوفاء به ، فقط سقط حق المستأجر فى المطالبة برد المبلغ المذكور (مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢١٣٦ سنة ٩٥٩) .

وقد قضت بعض المحاكم بأن قبول المستأجر أن يدفع للمؤجر مبلغاً يزيد على الحد الأقصى للأجرة قبول مشوب بإكراه اقتصادى ناشىء من أزمة المساكن (مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص٧٩٤ – ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص١٣٠٩– محمد لبيب شنب فقرة ٥٩) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القول بأن سكوت المدعى أربع سنوات من المطالبة بالتخفيض مسقط لحقه قول بعيد عن الرشاد ، لأنه لم يظهر من الأوراق ما يفيد تنازل المدعى الصريح عن هذا الحق (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) . ولم تبين المحكمة ما إذا كان المدعى يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسكوته أربع سنوات يسقط حقه فى المطالبة بما دفعه زائداً فى السنة الأولى منها إذ مضى عليها ثلاث سنوات فسقط الحق بالتقادم ، أو كان لا يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فحقه لا يسقط إلا بثلاث سنوات من وقت العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الدفع ، ومن ثم يكون له الحق فى استرداد ما دفعه زائداً على مدة الأربع السنوات .

وفى حكم آخر قضى بأن المطالبة بالرد لا تسقط بالتقادم ، وقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة هى المدة المعقولة التى يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنوات قياساً على حالات أخرى – وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانونى . لأن الرأى الأول يقحم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائعة ليس لها ضابط معين ، أما الرأى الثانى فإنه ينادى بتحديد تحكمى أو قياسى أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة أو القياس – ومن جهة أخرى فإنه لا يبرر إسقاط الحق فى طلب الرد أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل ، ذلك لأن انتفاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخالفة للقانون ، يجب أن يتحمل عقباها ويلقى جزاءها ، ولا تصح إفادته من سكوت حتى لو كان المستأجر أسهم فيه على مضض واضطرار . والمشرع الذى أبطل الاتفاق وأوجب التخفيض والرد ، وقرر تجريم المؤجر ومعاقبته ، لم يكن عابثاً حين جعل للأمر كل هذه الأهمية ، ولم يغب عن فطنته ما قد يتعرض له بعض المؤجرين من متاعب ، ولعله قصد أن يثقل كاهلهم جزاء على ما اقترفوا (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨) . والذى يؤخذ على هذا الحكم أنه لم يبين كيف أن تحديد مدة التقادم بثلاث سنوات هو تحديد تحكمى أو قياس أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة أو القياس على ما يقول الحكم ، مع أن المقرر فى دعاوى استرداد ما دفع دون حق – وهذه الدعوى منها – أنها تتقادم بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة على حسب الأحوال .

قانونية ، فإن التقادم يتم بمضى ثلاث سنوات من وقت أن يعلم بذلك ، أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت الدفع ، وذلك طبقاً للقواعد العامة .

المبحث الثانى

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٦٢٥ — تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن : قدمنا أن عقد الإيجار ينتهى بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام ، وهى الإبطال والانحلال والانقضاء . فأما الإبطال فإنه لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فعقد إيجار الأماكن ، إذا كان باطلا أو قابلا للإبطال ، تسرى عليه القواعد العامة ولا يختلف فى ذلك عن عقود الإيجار الأخرى . وأما الانحلال باتفاق الطرفين ، أى التقايل ، فلم يتأثر كذلك ، ويجوز للطرفين فى عقد إيجار الأماكن أن يتقايلا عقد الإيجار قبل انقضاء مدته . أما إذا امتد العقد بحكم القانون ، فالمستأجر يبقى العين ما شاء البقاء ، وله أن يخلى العين فى الوقت الذى يريده دون حاجة لرضاء المؤجر بشرط التنبيه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى[1] . والانحلال لأسباب يقررها القانون لم يتأثر هو كذلك فى أكثر أسبابه ، فهلاك العين المؤجرة سبب فى انفساخ عقد إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يكون له حكم الهلاك المادى فى إيجار الأماكن كما فى أى إيجار آخر ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين يبقى إيجار الأماكن نافذاً فى حق من آلت إليه الملكية كما هو الأمر فى سائر عقود الإيجار[2] . غير أن هناك سبباً لانحلال العقد ، هو فسخ الإيجار ، قد تأثر كثيراً بأحكام قانون إيجار الأماكن فلحقته تحويرات جوهرية[3] .

والأسباب الأخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام لم تتأثر بوجه عام

---

(١) انظر فقرة ٦٢٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٣ .

(٣) وسنرى من استعراض دعاوى الإخلاء المذكورة على سبيل الحصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته إلا لسبب يجيز رفع دعوى الإخلاء (انظر ما يلى فقرة ٦٣٥) .

بأحكام قانون إيجار الأماكن . فاتحاد الذمة ينتهى به إيجار الأماكن كما تنتهى به عقود الإيجار الأخرى . وكذلك الحكم فى تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المستأجر أو التزام المؤجر ، إلا إذا قصد بتعليق التزام المؤجر على شرط فاسخ التحايل على القانون فعند ذلك يكون حكم تحققه هو حكم فسخ العقد . وأحكام العذر الطارئ ، فى المبدأ وفى تطبيقاته كما فى موت المستأجر وإعساره ، لم تتأثر هى الأخرى بأحكام قانون إيجار الأماكن ، وذلك فيما عدا نقل الموظف إلى بلد آخر فسنرى أن الموظف المنقول إذا كان له حق إنهاء الإيجار فإنه فى عقد إيجار الأماكن يجب عليه أيضاً الإخلاء[1] .

بقى الانقضاء وهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، فينتهى هذا العقد بانقضاء مدته . وبقى كذلك انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر . وهذان السببان ، وهما أهم أسباب انتهاء الإيجار ، تأثرا بأحكام قانون إيجار الأماكن إلى أبعد حد ، فقد ألغاهما هذا القانون من بين أسباب انتهاء الإيجار . هذا إلى أن قانون إيجار الأماكن استحدث أسباباً جديدة لإنهاء الإيجار ، أو بعبارة أدق لوضع حد لامتداد الإيجار بحكم القانون .

ويخلص من كل ذلك أن أسباب انتهاء الإيجار بعضها لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فهذه لاشأن لنا بها هنا . وهناك أسباب انتهاء ألغيت ، وهذه نعالجها فى المطلب الأول . وهناك أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت وهذه نعالجها فى المطلب الثانى .

المطلب الأول

أسباب انتهاء ألغيت

٦٢٦ – سبباں : قدمنا أن هناك سببين هما أهم أسباب انتهاء الإيجار ألغاهما قانون إيجار الأماكن ، وهما انتهاء الإيجار بانقضاء مدته وانتهاؤه بانتقال ملكية العين المؤجرة . فنتناولهما بالبحث متعاقبين .

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٩٢ – وانظر فى أسباب زوال العقد بسبب زوال الالتزام آنفاً فقرة ٤٩٤ .

§ ١ – انقضاء مدة الإيجار

٦٢٧ – **امتداد الإيجار بحكم القانون** : تنص المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى صدرها على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . . » . فعقد الإيجار هنا لا ينتهى إذن بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهى عقود الإيجار الأخرى ، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته .

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهى بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، فانقضت المدة ، فإن الإيجار لا ينتهى بانقضائها ، بل يمتد بحكم القانون كما قدمنا . وامتداد الإيجار غير تجديده ، وقد بينا الفروق بين الامتداد والتجديد فى صدر الكلام فى التجديد الضمنى[1]. وبقاء المستأجر فى المكان المؤجر ، وسكوت المؤجر على ذلك ، كانا يفسران قبل التشريعات الاستثنائية بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمنى ، فكان الإيجار يجدد تجديدا ضمنيا طبقاً للقواعد المقررة فى ذلك . أما بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فالأقرب إلى الواقع أن يكون سكوت المؤجر على بقاء المستأجر فى المكان إذعانا منه لأحكام القانون وهى تجيز للمستأجر البقاء وتمد الإيجار . وقد تكون هناك مصلحة للمؤجر فى أن يؤول سكوته على هذا النحو ، ويتحقق ذلك إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً ، فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنيا بقيت الأجرة على حالها ، أما إذا امتد بحكم القانون فإن للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى فى مدة الامتداد[2]. لذلك قد يرى المؤجر من الأحوط أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته جلية فى أنه لا يريد التجديد الضمنى ، فلا يعود هناك مجال للشك فى أن الإيجار قد امتد بحكم القانون . على أنه حتى لو لم ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء ، فإن المفروض كما قدمنا أن المؤجر بسكوته إنما أذعن لأحكام

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٢٢ .

(٢) كذلك فى طلب الإخلاء لهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع أو فى طلب الإخلاء للضرورة الملجئة ، لا يجوز ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، ويجوز إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون (انظر ما يلى فقرة ٦٦٠ وفقرة ٦٦٨) .

القانون فيمتد الإيجار ولا يتجدد ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك[١] .

وإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهى بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى ميعاد معين ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقيا إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء . فإذا ما حصل التنبيه فانقضت المدة ، امتد الإيجار ، لا امتدادا اتفاقياً كما وقع ذلك من قبل ، بل امتدادا بحكم القانون[٢] .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإن المده تتحدد بمواعيد دفع الأجرة ، ولا ينتهى الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء فى مواعيد عينها القانون ، وقد سبق بيان ذلك . فما دام التنبيه بالإخلاء لم يحصل ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقياً ، فإذا ما حصل وانقضت فترة دفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .

ويخلص مما تقدم أن الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، أيا كانت طريقة تعيين هذه المدة ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لإنهاء الإيجار أو كان غير ضرورى[٣] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥١٨ فى الهامش – وانظر فى هذا المعنى مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣١ ص ٧٩٣ – وانظر فى عهد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الذى كان قد صدر عقب الحرب العالمية الأولى لتنظيم إيجار الأماكن استئناف مصر ٣٠ نوفبر سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ – وقارن مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٧ ص ٥٠٨ .

(٢) وللمؤجر مصلحة فى أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تنقضى المدة ويمتد الإيجار بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، لأنه أثناء الامتداد بحكم القانون يستطيع أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى إذا كانت فى الأصل دون ذلك ، ويستطيع أن يطلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه بشكل أوسع وللضرورة الملجئة ، ولا يستطيع شيئاً من ذلك أثناء الامتداد بحكم الاتفاق كما لا يستطيعه أثناء التجديد الضمنى .

(٣) وقد استثنى القضاء الفرنسى من ذلك ما يسميه بالاتفاق على الشغل المؤقت المعين (convention d'occupation précaire) . ويقصد به أن يقوم بالمؤجر سبب جدى مشروع يقتضيه عدم الارتباط بالإيجار بعد مدة معينة ، أو أن تكون حاجة المستأجر مؤقتة بطبيعتها (نقض فرنسى ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ داللوز ١٩٥٢ – ٣٧ – ٩ مايو سنة ١٩٥٣ داللوز ١٩٥٣ – ٦٠٢ – ليون ١٢ فبراير سنة ١٩٥٢ داللوز ١٩٥٣ – ٢٣ مختصرات – أميان ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ داللوز ١٩٥٣ – ٤٧ مختصرات – بوم ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٢ داللوز ١٩٥٣ – ٤٧ مختصرات – باريس ١٧ يناير سنة ١٩٥٣ داللوز ١٩٥٣ – ٢٧٣ – ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ داللوز ١٩٥٤ – ٢١٠) . مثل السبب الجدى المشروع أن يضطر شخص –

٦٢٨ — مدة امتداد الإيجار : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد مدة غير معينة(١) ، ويبقى المستأجر فى العين ما شاء البقاء ما دام موفيا بالتزاماته على الوجه الذى فرضه القانون(٢). فلا يستطيع المؤجر أن يضع حدا لهذا الامتداد ،

إلى مغادرة مسكنه لمدة مؤقتة ، كأن يسافر فى بعثة أوفى مهمة فيؤجر المسكن على أن يخليه المستأجر عند عودته ، أو يقصد المالك بيع المسكن غير مشغول فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند البيع ، أو يقصد المالك هدم البناء بعد مدة معينة فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند حلول وقت الهدم . ومثل حاجة المستأجر الموقتة بطبيعتها أن يستأجر شخص مسكناً مصيفاً أومشتى ، فحاجته إليه مؤقتة بطبيعتها مدة الصيف أومدة الشتاء . فى جميع هذه الأحوال ينتهى الإيجار بانقضاء مدته ، ولا يمتد بحكم القانون ، وذلك بشرط ألا يكون هناك تحايل على القانون فيتذرع المؤجر بسبب صورى يصف به الإيجار بأنه شغل مؤقت للعين حتى يتفادى تمسك المستأجر ضده بامتداد الإيجار بحكم القانون (نقض فرنسى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ داللوز ١٩٥٠ — ١٩٠ — باريس ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ داللوز ١٩٥٤ — ٢١٠ — السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ داللوز ١٩٥٠ — ٢٧٣). والمؤجر هو الذى يكلف بإثبات الصفة المؤقتة للتأجير (انظر فى كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٩ — ص ٤٠٠ — جلال العدوى ص ١٨ — Désiré فى داللوز ١٩٥٤ ص ١٦٣ وفى داللوز ١٩٥٥ ص ١٧٠) .

ومن الصورتين اللتين أقرهما القضاء الفرنسى للشغل المؤقت ، أقر القضاء المصرى الصورة الثانية وهى أن تكون حاجة المستأجر للعين موقتة بطبيعتها كاستئجار مصيف أومشتى (الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٥) . وهى الصورة الواضحة التى يتعذر فيها التحايل إذ تدل على جديتها طبائع الأشياء . ومن ثم يكون إيجار منزل التصييف غير خاضع للتشريع الاستثنائى من حيث الامتداد بحكم القانون ، ولا من حيث الحد الأقصى للأجرة إذا أوجر مفروشاً . أما إذا أوجر غير مفروش فيعتد بأجر المثل ، والمثل هنا ليس منزلا يؤجر إيجاراً عادياً بل منزلا يؤجر للتصييف (انظر فى جواز الإيجار من الباطن للتصييف ما يلى فقرة ٦٤٣) .

(١) ولكنه ، خلافاً للإيجار الذى تكون مدته غير معينة بحكم الاتفاق ، لا يجوز إنهاؤه إلا من جانب المستأجر وحده بعد مراعاة مواعيد التنبيه القانونية كما سنرى . أما المؤجر فلا يستطيع إنهاؤه ، ولو بعد مراعاة مواعيد التنبيه ، إلا لسبب من أسباب الإخلاء التى سيأتى بيانها .

ويذهب الفقه إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، فالعقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته ، والذى يستبقى رابطة الإيجار ليس هو العقد بعد أن انتهى وإنما هو القانون ، فحق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة لا يستمد من العقد وإنما يستمد من نص القانون (انظر رسالة غير مطبوعة للدكتور جلال العدوى فى الإجبار القانونى على المعاوضة فقرة ١٤٠ ص ١٣٩ وفقرة ٤١٦ ص ٤٤٠ — وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨ وقد أشار إلى Désiré فى داللوز سنة ١٩٥٤ ص ١٦٣ من قسم الفقه فى بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر فى البقاء فى العين بعد انقضاء مدة عقده) .

(٢) نقض مدنى ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤ — مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ ص ٤٣١ .

ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا لسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر والتي سيأتي تفصيلها فيما يلي ، وذلك ما دامت التشريعات الاستثنائية . قائمة[1] . فأهم مزيتين لهذه التشريعات بالنسبة إلى المستأجر هما وضع حد أقصى للأجرة على النحو الذي بيناه ، وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته على النحو الذي نراه .

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإن هذا بداهة ليس بواجب عليه بل هو حق له . فيستطيع ، بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، أن يخلي العين فوراً ، ويستطيع البقاء فيها المدة التي يراها ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يشاء[2] . ولكنه لا يستطيع إخلاء العين قبل المدة المتفق عليها ، فهو مقيد بهذه المدة ، إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء .

وإذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة المتفق عليها فترة من الزمن ، ثم أراد إخلاء المكان المؤجر ، وجب عليه قبل الإخلاء أن ينبه على المؤجر بذلك في المواعيد التي عينها القانون بالنسبة إلى الإيجار غير معين المدة . وتنص المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد على أنه « يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين ٣٨٣ من القانون المدني الوطني و ٤٦٨ من القانون المدني المختلط » . هذا إذا كان عقد الإيجار الممتد خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، ويكون خاضعاً لهذه الأحكام كما سنرى إذا كان قد أبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩

---

(١) وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في المادة ١٧ منه يجعل مدة الامتداد بحكم القانون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بمرسوم .

(٢) وهذا هو المعنى الذي نقصد إليه من أن البقاء في العين حق للمستأجر لا واجب عليه . ولا نرتب على ذلك أنه مادام البقاء في العين حقاً للمستأجر ، فإن هذا يستطيع أن ينزل عن التمسك بهذا الحق ، بأن يتعهد مثلا للمؤجر بالخروج من العين بعد مدة معينة . فكما أن النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار يكون شرطاً باطلا ، كذلك تعهد المستأجر بالخروج من العين بعد مدة معينة من امتداد الإيجار يكون تعهداً باطلا ، كلاهما مخالف للنظام العام كما سنرى (انظر عكس ذلك وأنه إذا لم يجز النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإنه يجوز ، بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون إيجار الأماكن ، أن يتعهد بعدم التمسك بهذه الحماية محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨) .

ولو لم تنقض المدة المتفق عليها إلا بعد ذلك . أما إذا كان عقد الإيجار خاضعاً لأحكام التقنين المدنى الجديد ، بأن كان مبرماً منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن مواعيد التنبية بالإخلاء التى يجب على المستأجر مراعاتها قبل الخروج من المكان المؤجر هى المواعيد التى نص عليها التقنين المدنى الجديد فى المادة ٥٦٣[1] .

وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر فى عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهى بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون ، كان هذا الاتفاق باطلا ، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك . كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار ، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون ، على أن يخلى المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة ، فإن هذا الاتفاق يكون أيضاً باطلا ، ولا يجبر المستأجر على احترامه ، ويجوز له البقاء فى العين ما شاء البقاء على النحو الذى قدمناه بالرغم من وجود هذا الاتفاق ، ما لم يقم سبب من أسباب الإخلاء التى قررها القانون[2] .

٦٢٩ — الأثر الذى يترتب على موت المستأجر : وإذا مات المستأجر ، فنرى أنه يجب التمييز بين فرضين[3] :

---

(١) وإذا قام نزاع فى وجوب التنبيه بالإخلاء ، وقع هذا النزاع فى الاختصاص الاستثنائى لقضايا إيجار الأماكن . أما إذا قام النزاع فى صحة التنبيه فى ذاته ، فهذا يخرج من نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ويكون الاختصاص فيه بحسب قواعد القانون العام (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٢٣) .

(٢) الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤ — وقارن سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٤ ومحمد لبيب شنب فقرة ٣٦٣ ص ٣٩٨ وقد سبقت الإشارة إليه .

أما إذا كان نزول المستأجر عن حقه فى امتداد الإيجار بحكم القانون إنما هو فى الواقع اعتراف منه بأن هناك سبباً من الأسباب الستة التى أجاز القانون من أجلها إخلاء العين ، فهذا النزول ليس فى حقيقته إلا إذعاناً من المستأجر لحكم القانون ، ومن ثم يكون صحيحاً ويكون تعهد المستأجر بالإخلاء بعد مدة معينة ملزماً له . فإذا انقضت المدة أصبح المستأجر شاغلا العين دون سند ، ويجوز طرده بحكم من قاضى الأمور المستعجلة (استئناف مختلط ١٦ يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٤٨ — الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ — مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦) .

(٣) أما إذا مات المؤجر ، فإن عقد الإيجار يبقى مع ورثته ، وإذا انقضت مدة العقد امتد بحكم القانون كما لو كان المؤجر حياً .

(الفرض الأول) أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الإيجار . وفى هذا الفرض تسرى القواعد العامة المقررة فى موت المستأجر ، دون أن يكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثير فيها . ومن ثم يبقى الإيجار قائماً ، ويكون ورثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة فى حدود التركة . ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . وإذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد[1] . وإذا كان للمؤجر أن ينهى عقد الإيجار المبرم لاعتبارات شخصية فى المستأجر قبل انقضاء مدته ، فأولى أن يكون له هذا الحق إذا مات المستأجر بعد انقضاء المدة وفى أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون[2] .

(الفرض الثانى) أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها وفى أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون . وفى هذا الفرض لا ينتهى الإيجار بموت المستأجر ، بل يبقى ممتداً بحكم القانون ، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر فى المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا . فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة[3] . وهذا الحل تمليه المبادئ العامة التى تقوم عليها التشريعات

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦١ .

(٢) وتكون المنازعات فى هذه المسائل خاضعة لقواعد الاختصاص العادية ، لأنها ليست ناشئة عن تطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ص ١٤٠) .

(٣) ومن باب أولى لو كانوا من الورثة ، وقد قضى بأنه إذا ثبت أن المستأجر كان يقيم مع عمته فى شقة النزاع منذ سنة ١٩٤٥ ، وأصبح بعد وفاتها فى أكتوبر سنة ١٩٥١ يشغلها بصفته وارثاً لها لا باعتباره غاصباً ولا مستأجراً من الباطن ، فلا حق للمدعى فى طلب إنهاء هذه الإجارة الممتدة بحكم القانون ، ولا فى طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب المبينة فى القانون على سبيل الحصر (مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٤٠٠ – ص ٤٠١ .

الاستثنائية ، فهذه أريد بها أن تستبقى المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ما دام قائماً بالالتزامات التى فوضها القانون، وذلك تفريجاً لأزمة الأماكن. وكان من الخير أن يرد نص صريح فى هذا المعنى ، كما ورد فى بعض التشريعات الأجنبية(١) .

٦٣٠ — امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلى : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته، فإنه طبقاً للقواعد المقررة فى امتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلى . فتكون التزامات المؤجر هى نفسها التزاماته السابقة ما كان منها ناشئاً عن القانون أو مترتباً على الاتفاق ، وكذلك تكون التزامات المستأجر(٢) . وتبقى التأمينات العينية والشخصية التى كانت تكفل التزامات المستأجر فى الإيجار الأصلى كافلة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار. غير أن الكفيل — شخصياً كان أو عينياً — الذى كفل مستأجراً قبل صدور التشريعات الاستثنائية التى تقضى بامتداد الإيجار بحكم القانون لا تمتد كفالته لالتزامات المستأجر عند امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك، فإنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالته فى المدة المتفق عليها فى الإيجار ، ولم يدخل فى حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم القانون . أما إذا كان قد كفل المستأجر بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فإن كفالته لالتزامات المستأجر تمتد بامتداد الإيجار إذ دخل فى حسابه وقت الكفالة أن الإيجار يمتد بحكم القانون، وذلك مالم يشترط عندما كفل المستأجر أن كفالته مقصورة على المدة المتفق عليها فى الإيجار(٣) .

ومع أن الأصل أن يمتد الإيجار بنفس شروطه السابقة، إلا أنه تجب ملاحظة

---

(١) فقد نصت المادة ٣٠ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ فى فرنسا على أنه فى حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته ، يبقى الحق فى امتداد الإيجار للأشخاص الذين كانوا يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا ممن يعول . وانظر فى أن المستأجر يعتبر مستأجراً لنفسه والمقيمين معه ويكون نائباً نيابة قانونية عن المقيمين معه فى الاستئجار سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ، ويشير إلى محكمة مصر الكلية ١٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ .

(٢) وإذا كان عقد الإيجار بسند رسمى ، جاز للمؤجر أن ينفذ بهذا السند خلال مدة الامتداد (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٧ ص ٢٢) .

(٣) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٦ هامش ١ .

أمرين : (الأمر الأول) أن الإيجار يمتد لمدة غير معينة كما سبق القول ، فلا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية . كما أن الذى يلتزم بالامتداد هو المؤجر دون المستأجر ، بخلاف الامتداد الاتفاقى فإن كلا من الطرفين يلتزم به . (الأمر الثانى) أن الأجرة خلال الامتداد القانونى يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إذا كانت فى الإيجار الأصلى أقل من هذا الحد ، أما فى الامتداد الاتفاقى فلا يجوز له ذلك .

٦٣١ — القانون الواجب التطبيق فى امتداد الإيجار : ويلاحظ أن كثيراً من عقود الإيجار أبرمت فى عهد التقنين المدنى القديم وامتدت بعد صدور التقنين المدنى الجديد ، أو أدركها هذا التقنين وهى ممتدة . فهذه العقود تبقى ، بعد امتدادها ، خاضعة لأحكام التقنين المدنى القديم ، بالرغم من نفاذ التقنين المدنى الجديد . أما عقد الإيجار الذى أبرم منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فبديهى أنه يخضع فى مدته الأصلية وفى امتداده لأحكام التقنين المدنى الجديد .

وعلى ذلك فإن كثيراً من عقود الإيجار الممتدة بحكم القانون فى الوقت الحاضر لاتزال خاضعة لأحكام التقنين المدنى القديم . وقد عنينا أن نبرز هذه الأحكام ، وبخاصة ما اختلف منها مع أحكام التقنين المدنى الجديد كالتزام المؤجر بتسليم العين فى حالة صالحة والتزامه بالترميمات الضرورية[1] وبضمان

---

(١) فيكون المؤجر فى إيجار مبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وامتد بحكم القانون إلى ما بعد هذا التاريخ ، غير ملزم بإجراء أية مرمة . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، لا إلى ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر ، كأن كانت العين آيلة للسقوط ، فقد تقدم أن المؤجر يحق له أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر فى ذلك ، وقد يستدعى الأمر أن يخلى المستأجر العين موقتاً حتى يقوم المؤجر بترميمها ثم يعود المستأجر إلى شغل العين . وفى هذا لا يوجد خلاف بين التقنينين الجديد والقديم . ولكن المؤجر ، وإن كان من حقه القيام بهذه الترميمات الضرورية لحفظ العين ، لا يلزم بالقيام بها إذا لم يرد ذلك . وفى هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر إلا أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين إذا خشى أن يصيبه ضرر . وفى هذا أيضاً يتفق التقنين الجديد مع التقنين القديم . إلا أن التقنين الجديد يخالف التقنين القديم فى أنه يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولما كانت الترميمات الضرورية لحفظ العين هى فى الوقت ذاته ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن التقنين الجديد يلزم بها المؤجر ، ويجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر . ويمكن الوصول إلى نفس النتيجة فى التقنين القديم ، إذ يجوز فى هذا التقنين للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين ويرجع بما أنفق فى ذلك على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية (انظر آنفاً فقرة ٢٢٦) . =

العيوب الخفية وكمسئولية المستأجر عن الحريق ، لأن أحكام التقنين المدنى القديم فى هذه المسائل لاتزال معمولا بها حتى اليوم فى كثير من عقود الإيجار . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك فى كثير من المناسبات .

§ ٢ – انتقال ملكية العين المؤجرة

٦٣٢ – عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال الملكية لسريانه فى حق المالك الجديد : كانت المادة ٣٨٩/٤٧٤ مدنى قديم تنص على أن « يفسخ الإيجار ببيع الشىء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً » . وجاءت المادة ٦٠٤ مدنى جديد تنص على نفس الحكم فى عبارة أعم على الوجه الآتى : « إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية » . ويتبين من هذه النصوص أن الإيجار لا ينفذ فى حق المالك الجديد إلا إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلا .

والذى استحدثه قانون إيجار الأماكن هو أنه حذف شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وجعل إيجار المكان ينفذ فى حق المالك الجديد حتى لو لم يكن له هذا التاريخ الثابت . فنصت المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « استثناء

= ويخلص من ذلك أن العين إذا كانت آيلة للسقوط ، فإنه يجوز للمستأجر ، فى التقنينين القديم والجديد ، أن يقوم بترميمها على نفقة المؤجر إذا كانت قابلة للترميم ، ويبقى فى العين المدة المتفق عليها ومدة الامتداد القانونية ، غير أنه فى مدة الامتداد القانونية يكون ملزماً بدفع علاوة على الأجرة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٨) . أما إذا كانت العين غير قابلة للترميم ولا بد من هدمها ، فإن الإيجار فى هذه الحالة ينفسخ ، ولا يكون للمستأجر حق الرجوع إلى العين لو أعاد المؤجر بناءها (انظر آنفاً فقرة ٢٣٣) . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام فى جواز طلب الإخلاء بسبب أيلولة العين إلى السقوط (انظر ما يلى فقرة ٦٥٣ – فقرة ٦٥٤) .

قارن فيما قدمناه سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٧ – ص ١٣٨ .

من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و٤٧٤ من القانون المدنى المختلط (م ٦٠٤ مدنى جديد) تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع » .

وأهم الأحكام التى تسرى على المالك الجديد ، ويشير إليها النص ، هى امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة(١) .

٦٣٣ — سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون :
ويخلص مما تقدم أن الإيجار ، إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية وقت إبرام التصرف الناقل للملكية ، يكون سارياً فى حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على هذا التصرف . فإذا انقضت المدة المتفق عليها ، امتد الإيجار بحكم القانون فى حق المالك الجديد ، كما كان يمتد لو أن العين بقيت فى ملكية المالك القديم .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها قد انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون قبل التصرف الناقل للملكية ، ثم انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد ، فإن الإيجار يبقى ممتداً بحكم القانون فى حق المالك الجديد ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، كما كان يبقى ممتدا لو أن العين بقيت فى ملكية المالك للقديم .

---

(١) ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر (م ٦٠٦ مدنى) . وإذا تم صلح بين المستأجر والمالك القديم على الأجرة الواجبة الدفع ، فإن هذا الصلح يسرى فى حق المالك الجديد حتى لو لم يكن للصلح تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية (مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢) .

وبديهى أنه يشترط لسريان الإيجار فى حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً ، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات الصورية (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٣١ ص ٢٠٢) . كذلك يجوز للمالك الجديد ، حتى لو كان عقد الإيجار جدياً ، أن يثبت أن تاريخه العرفى غير صحيح ، وأن الإيجار صادر من المالك القديم بعد صدور التصرف الناقل للملكية ، فلا يسرى الإيجار فى حق المالك الجديد . ولا يكفى قيام علاقة قرابة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ ، فإذا كان المستأجر هو ابن للمالكة القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جدياً وأن يكون تاريخه العرفى صحيحاً ، ومن ثم يسرى فى حق المالك الجديد (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) .

وفى الحالتين يحل المالك الجديد محل المالك القديم تجاه المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات على النحو الذى فصلناه فيما تقدم ، سواء كان ذلك أثناء سريان المدة المتفق عليها أو بعد انقضاء هذه المدة وامتداد الإيجار بحكم القانون[1].

٦٣٤ — سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة: ويسرى الإيجار ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، فى حق المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة . فإذا امتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمالك الجديد ، كما كان يجوز للمالك القديم ، أن يطلب زيادة الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى . وجاز أيضاً للمستأجر أن يطالب المالك الجديد ، كما كان يجوز له أن يطالب المالك القديم ، بأن يخفض الأجرة إلى أن تنزل إلى الحد الأقصى .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية ، فإن الأجرة المتفق عليها بين المستأجر والمالك القديم هى التى تسرى فى حق المالك الجديد ، فلا يجوز لهذا أن يطلب زيادتها إذا كانت دون الحد الأقصى[2] ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيضها إذا كانت تزيد على الحد الأقصى . وهذا هو نفس الحكم الذى كان يسرى لو أن العين بقيت على ملكية المالك القديم .

المطلب الثانى

أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت

٦٣٥ — الأسباب التى ينتهى بها الإيجار مذكورة على سبيل الحصر: عددت المادتان ٢ و٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأسباب

---

(١) وقد قضى بأنه إذا أقر المالك السابق الإيجار من الباطن وتسلم الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن هذا يسرى فى حق المالك الجديد الذى لا يجوز له أن يغير وضعاً ارتضاه المالك السابق (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٣٤٧٤ سنة ١٩٥٣) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كان المالك السابق للعقار قد ارتضى فى عقد الإيجار أجرة تقل عن أجرة المثل أو عنها بعد إضافة الزيادة القانونية إليها ، ثم باع العقار فى أثناء مدة الإيجار المتفق عليها ، فليس للمشترى المنازعة فى شأن الأجرة ولا طلب رفعها إلى أجرة المثل أو طلب إضافة الزيادة القانونية إليها ولو كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت بوجه رسمى قبل البيع (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

التي من أجلها يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر، وهذه هي: (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة. (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن. (٣) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك. (٤) أيلولة المكان للسقوط. (٥) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع. (٦) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده[1].

وهذه الأسباب الستة مذكورة على سبيل الحصر، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المكان المؤجر إلا إذا أثبت قيام سبب منها. وليس من بين هذه الأسباب انقضاء مدة الإيجار ولا انتقال ملكية العين المؤجرة فإن هذين السببين قد ألغيا كما قدمنا، وليس من بينها فسخ الإيجار إلا إذا كان هذا الفسخ يرجع إلى سبب وارد في هذه الأسباب الستة ومن هنا كان الفسخ سبباً محوراً، ومن بين هذه الأسباب الستة سببان جديدان استحدثتهما التشريعات الاستثنائية وهما هدم المكان لإعادة بنائه وقيام ضرورة ملجئة.

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته وعدم جواز إخراج المستأجر من المكان المؤجر إلا لأحد أسباب ستة مذكورة على سبيل الحصر حتى لو انتقلت ملكية المكان إلى مالك جديد، هذه هي إحدى الميزتين الجوهريتين اللتين أولتهما التشريعات الاستثنائية للمستأجر، والميزة الأخرى هي تعيين حد أقصى للأجرة، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك.

وإذا صح أن المؤجر لا يستطيع إنهاء الإيجار إلا لأحد هذه الأسباب الستة على خلاف القواعد العامة المقررة في الإيجار، فإن المستأجر على العكس من ذلك يستطيع إنهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب المقررة في القواعد العامة إذ هنا تستعيد هذه القواعد سلطانها. ذلك أن التشريعات الاستثنائية إنما أتت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة بأجرة غير باهظة، فأوصدت في وجه المؤجر باب إخراج المستأجر، ولم تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي

---

(١) وإذا أسست دعوى الإخلاء على أكثر من سبب واحد، وثبت للمحكمة صحة سبب منها، اكتفت بذلك وقضت بالإخلاء، دون حاجة إلى تحقيق الأسباب الأخرى (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٦ ص ١٤٤ – ص ١٤٥).

تقدم ذكرها . ومن ثم لم تكن هناك حاجة التضييق على المستأجر نفسه فى إنهاء الإيجار ، فبقيت القواعد العامة سارية فى هذه الناحية . وعلى ذلك يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ، وفى أى وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون . كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأى سبب من الأسباب التى يقررها القانون ، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا أخل المؤجر بالتزاماته من تسليم العين فى حالة حسنة ومن إجراء الترميمات الضرورية ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية .

٦٣٦ — حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام : وحصر أسباب إنهاء الإيجار من جانب المؤجر فى أسباب ستة يعتبر من النظام العام . فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها يخول له حق إنهاء الإيجار ، ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون[1] . ويكون الاتفاق باطلا لمخالفته للنظام العام ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطلان ، ويصح للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى .

ولكن يجوز للمؤجر ، على العكس من ذلك ، أن ينزل عن التمسك بهذه الأسباب أو ببعضها . فيجوز مثلا أن يتعهد المؤجر بألا يطلب فسخ الإيجار إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمؤجر طلب الإخلاء لشغل العين بنفسه أو بأحد أولاده[2] أو لهدم العين بقصد إعادة بنائها . ويبدو أن للمؤجر فى هذه الحالة تقويم ما نزل عنه من حق حتى يضيف إلى الأجرة علاوة تقابله[3] .

٦٣٧ — تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين : ويمكن تقسيم الأسباب الستة لانتهاء الإيجار التى تقدم ذكرها إلى طائفتين :

(الطائفة الأولى) أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته

---

(١) ومن هنا كان الاتفاق على أن ينتهى الإيجار بمجرد انقضاء مدته ، وعلى ألا يكون للمستأجر الحق فى التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون ، اتفاقاً باطلا ، حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون (انظر آنفاً فقرة ٦٢٥) .

(٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ .

(٣) انظر فى هذه المسألة كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ .

الأصلية[١] ، لأنها أسباب مستمدة من القواعد العامة ولكنها حورت لتتلاءم مع طبيعة التشريعات الاستثنائية . وهذه هي الأسباب الأربعة الأولى : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة . (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . (٣) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . (٤) أيلولة المكان للسقوط . فهذه كلها أسباب لفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة[٢] ، ولكنها هنا حورت من ناحيتين . الناحية الأولى أن التشريعات الاستثنائية أدخلت عليها فى بعض التفصيلات تعديلات تتمشى مع الغاية من هذه التشريعات . والناحية الثانية أن هذه الأسباب الأربعة وحدها هى التى يجوز للمؤجر من أجلها طلب فسخ الإيجار ، فلا يجوز له طلب الفسخ لأى سبب آخر مقرر فى القواعد العامة . فلا يجوز له مثلا أن يطلب الفسخ لأن المستأجر لم يضع فى العين منقولات تكفى لضمان الوفاء بالأجرة[٣] ، أو لأنه لم يقم بالترميمات التأجيرية ، أو لأنه لم يخطر المؤجر بأمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين .

(الطائفة الثانية) أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون . ذلك لأن هذه الأسباب غير مستمدة من القواعد العامة ، بل هى أسباب استحدثتها التشريعات الاستثنائية ، وجعلتها تنصب على الإيجار بعد أن يمتد بحكم القانون لتخفف من وطأة هذا الامتداد . فلا ترد على الإيجار أثناء سريان مدته الأصلية ، لأنها أسباب مستحدثة كما قدمنا ولم يرد المشرع أن ينهى الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية بأسباب مستحدثة ، وإلا لكانت التشريعات الاستثنائية موسعة فى حق المؤجر فى إخراج المستأجر وهى إنما جاءت لتضيق هذا الحق . وهذه الأسباب المستحدثة هما السببان الأخيران

---

(١) ومن باب أولى ترد هذه الأسباب على الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية أثناء مدة امتداده بحكم القانون .

(٢) وهى تكاد تستغرق أسباب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، وهذه الالتزامات هى الوفاء بالأجرة والمحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له . أما رد العين عند انتهاء الإيجار ، فلا محل فيه لطلب الفسخ كما سبق القول (انظر آنفاً فقرة ٤٢٦) . ولكن سنرى أن الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته قد تحور هنا فى بعض تفصيلاته ، هذا إلى أنه لا تزال هناك مواضع لا يجوز فيها للمؤجر طلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزام فرض عليه .

(٣) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٢١ هامش ٢ .

من الأسباب الستة : (١) رغبة المالك فى هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع. (٢) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده[١] .

ونستعرض الآن هاتين الطائفتين من الأسباب لبحثهما تفصيلا .

§ ١ – أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية

١ – عدم وفاء المستأجر بالأجرة

٦٣٨ – *النص القانونى* : تنص المادة ٢ (فقرة ا) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : (ا) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال » .

ويؤخذ من هذا النص أنه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة فى ميعاده . ويجب عليه للوصول إلى ذلك أن يتبع إجراءات معينة حددها النص . فنتناول بالبحث تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، ثم الإجراءات الواجبة الاتباع لإخلاء العين المؤجرة .

٦٣٩ – *تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة* : فيجب إذن للحصول على حكم بإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة فى الميعاد الواجب الوفاء بها فيه . وقد بينا فيما تقدم أن ميعاد دفع الأجرة يعينه الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق فالعرف ، فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخرا لا مقدما وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها[٢] .

---

(١) ويتبين من ذلك أن للمستأجر مصلحة فى الاتفاق مع المؤجر على تعيين مدة للإيجار ، فلا يترك الإيجار غير معين المدة اعتماداً على أنه يمتد بحكم القانون . ذلك أن المؤجر ، عند عدم تعيين مدة للإيجار ، يستطيع أن ينهيه بتنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ، فيمتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، وعندئذ يتمكن المؤجر من طلب الإخلاء ، لأحد هذين السببين المستحدثين . ولو تم الاتفاق على تعيين مدة للإيجار ، لما استطاع المؤجر خلال هذه المدة أن يطلب الإخلاء لأحد هذين السببين .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٤٣ .

والأجرة التى يتأخر المستأجر عن الوفاء بها فى الميعاد هى الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، لا الأجرة المسماة فى العقد[1]. فقد تختلف الأجرة الأولى عن الأجرة الأخيرة زيادة أو نقصاً . فإذا كانت الأجرة القانونية أزيد من الأجرة المسماة فى العقد ، كأن كان العقد مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ وامتد بحكم القانون منذ هذا التاريخ فوجبت زيادة الأجرة بالنسبة المئوية المنصوص عليها فى القانون ، فإن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفقاً لما بيناه فيما تقدم[2] . وقبل حصول هذا الإخطار لا تسرى الزياة وتكون الأجرة القانونية هى نفس الأجرة المسماة فى العقد ، فإن امتنع المستأجر عن دفع الزيادة لم يعتبر امتناعه هذا تأخرا عن الوفاء بالأجرة . أما إذا حصل الإخطار وسرت الزيادة ، فإنه يجب على المستأجر ألاّ يتأخر عن دفع الأجرة المسماة فى العقد مضافاً إليها الزيادة ، ولا يكفى أن يدفع الأجرة المسماة فى العقد . وإذا كانت الأجرة القانونية أقل من الأجرة المسماة فى العقد ، كأن كان المكان المؤجر من الأماكن التى ينطبق عليها تشريع سنة ١٩٥٢ أو تشريع سنة ١٩٥٨ أو تشريع سنة ١٩٦١ أو تشريع سنة ١٩٦٢ ، فيجب تخفيض الأجرة المسماة بنسبة ١٥ ٪ أو ٢٠ ٪ أو حتى تصل إلى النسبة المئوية القانونية من قيمة الأرض والمبانى بحسب الأحوال ، أو كان المكان المؤجر من الأماكن المعفاة من الضريبة فيجب تخفيض الأجرة المسماة بمقدار هذا الإعفاء ، فإن تخفيض الأجرة يجرى من تلقاء نفسه بحكم القانون دون حاجة لأى إجراء كما سبق القول . فإذا دفع المستأجر الأجرة بعد تخفيضها بالمقدار المنصوص عليه قانوناً ، فإن عدم دفعه المقدار الذى خفضت به الأجرة لا يعتبر تأخرا فى دفع الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون . ويترتب على ذلك أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة المسماة دون تخفيض ، لم يجب على المستأجر إلا دفع الأجرة

---

(١) وقد قضى بأن الأجرة المستحقة هى الأجرة التى تكون قد استحقت فعلا فى ذمة المستأجر حتى تاريخ التنبيه ، دون الأجرة التى تكون قد استجدت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلاء (مصر الكلية ٧ يونيه سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . وانظر محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ . ولكن يجوز مع ذلك أن يجعل المؤجر التكليف شاملا لما سيستحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء (انظر ما يلى فقرة ٦٤١ فى الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٧ .

المخفضة ، فإذا دفعها أو عرضها عرضاً حقيقياً على المؤجر برئت ذمته من الأجرة ، وليس عليه أن يرفع دعوى مستقلة بتخفيض الأجرة فقد وقع التخفيض بحكم القانون كما قدمنا . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، جاز للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بأنه قام بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ومن ثم لايكون هناك محل لطلب الإخلاء[1] .

ويدخل فى الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها . فإذا كان المستأجر ملتزما مثلا بدفع ثمن المياه أو أجرة البواب أو تكاليف المصعد ، وجب عليه الوفاء بذلك ، وإلا عد متأخرا عن دفع الأجرة . كذلك يدخل فى الأجرة المستحقة قانوناً ما يلتزم المستأجر بدفعه من ضرائب للمؤجر ليؤديها عنه إلى الخزانة العامة ، كضريبة الشاغلين (٢ ٪ من الأجرة للمجلس البلدى) وضريبة الدفاع (٢½ ٪ من الأجرة) بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا لم يدفع شيئاً مما حل من هذه الضرائب عد متأخرا فى دفع الأجرة[2] .

ويجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر ، بأن تكون معينة بموجب

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٣١ . وانظر عكس ذلك وأن المستأجر ملزم بدفع الأجرة دون تخفيض إلى أن يحصل على حكم بالتخفيض فإن لم يدفع قبل الحصول على هذا الحكم الأجرة كاملة دون تخفيض حكم عليه بالإخلاء مصر الكلية ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٣ – ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ – على أن الأمر من الناحية العملية يختلف باختلاف ما إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر الأساس فيجرى المستأجر التخفيض بنفسه ، أو ليس لديه ذلك فيجب عليه دفع الأجرة دون تخفيض ويرفع فى الوقت ذاته دعوى التخفيض واسترداد ما دفع زائداً (انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ فى الهامش) .

(٢) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ – الإسكندرية المختلطة ٢٣ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٢ (حكم بالإخلاء لامتناع المستأجر عن دفع الجعل الشهرى للبواب) – مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٠ سنة ١٩٥٧ (حكم بأن ضريبة الشاغلين والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان مالك العين أو المستأجر لها ، وتعتبر من ملحقات الأجرة ، وتأخر المستأجر فى أدائها للمؤجر يعتبر فى حكم التخلف عن سداد الأجرة) – انظر عكس ذلك وأن ضريبة الدفاع لا تعتبر من ملحقات الأجرة وأن تأخر المستأجر فى دفعها لا يجيز الحكم بالإخلاء كامل محمد بدوى فقرة ٣٢ .

اتفاق أو بموجب حكم قضائي . فإذا كانت الأجرة غير معينة ، وحددت بأجرة المثل طبقاً لأحكام المادة ٥٦٢ مدنى ، وجب أن يتم اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة محددة على هذا الوجه مع مراعاة الحد الأقصى الذى فرضه القانون . فإذا وقع خلاف بين الطرفين فى ذلك ، وجب الحصول على حكم قضائي بتعيين مقدار الأجرة . فاذا لم يعين مقدار الأجرة لا باتفاق ولا بحكم قضائي ، وامتنع المستأجر عن الدفع حتى يعين المقدار ، فإنه لا يعد فى هذه الحالة متأخرا فى دفع الأجرة[1] .

ويجب أخيراً ألا يكون هناك نزاع جدى فى الأجرة[2] . فإذا نازع المستأجر مثلا فى النسبة المئوية التى تجب إضافتها إلى أجرة الأساس ، وكانت المنازعة جدية كأن بنيت على خلاف فى تفسير نص قانونى ، وجب على المستأجر فى هذه الحالة أن يدفع الأجرة التى يعتبرها مستحقة فى ذمته ، إلى أن يبت القضاء فى المقدار الذى يجب دفعه . فإذا كان الخلاف واقعاً مثلا فيما إذا كان إصدار جريدة يعد عملا تجارياً أو عملا مدنيا حتى تعرف النسبة المئوية للعلاوة المستحقة قانوناً[3] ، أو واقعاً فيما إذا كان المكان يدخل فى أماكن قسم أو آخر أو يدخل فى أماكن قسمين متعاقبين ، فإن النزاع فى هذه الحالة يكون نزاعاً جدياً[4] ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة أصلا ، بل يجب عليه أن يدفع أو يعرض عرضاً حقيقيا الأجرة التى يعتقد أنها مستحقة فى ذمته . وإذا ادعى المستأجر أنه لم يمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من

---

(١) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ — ص ١٤٨ — مصر الكلية ٢٢ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٦٩ سنة ١٩٥٦ — ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ — ٩ يناير سنة ١٩٥٩ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ — ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٧٩ سنة ١٩٥٨ .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ — ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ — وقد قضى بأن مجرد رفع دعوى موضوعية بالأجرة قرينة على أن الأجرة فيها نزاع جدى وإلا لما احتاج المؤجر إلى رفع دعوى بها ، ومن ثم لا يقبل طلب الإخلاء المبنى على عدم دفع الأجرة المرفوع بها دعوى موضوعية إلا بعد الفصل فى هذه الدعوى (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٠ ص ٦١١) .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦ .

(٤) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٤٣ .

الزمن فسقط من الأجرة ما يقابلها(١) ، أو ادعى أنه أجرى ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة ما أنفقه طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٦٨ مدنى(٢) ، أو ادعى أن مقاصة وقعت بين المستحق من الأجرة وبين أجرة زائدة على الحد القانونى سبق له أن دفعها فى فترة سابقة(٣) ، أو ادعى أنه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات اللازمة(٤) أو بالتزامه من دفع التعرض ، أو ادعى انتهاء عقد الإيجار لشرائه العين الموجرة(٥) ، أو ادعى غير ذلك من الأمور التى يكون من شأنها إعفاؤه من دفع الأجرة كلها أو بعضها(٦) ، وجب

---

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ .

(٢) مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٣ ص ١٤١٤ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ (وقد قضى الحكم بعدم جدية النزاع طبقاً لأحكام الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وهذه تقضى خلافاً للتشريع الحالى بأنه لا يجوز للمستأجر استرداد مادفعه زائداً إلا منذ رفعه دعوى الاسترداد) – مصر الكلية ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٥٤٣ سنة ١٩٥٧ .

(٤) مصر الكلية ٩ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠١١ سنة ١٩٥٧ (احتج المستأجر بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواجبة عليه ، ولما كان التزام المؤجر بهذه الإصلاحات محل شك فقد قضت المحكمة بالإخلاء) .

(٥) نقض مدنى ٢٠ نوفبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ (وقد قضى الحكم بأن رفض دعوى الإخلاء لا يعتبر فى هذه الحالة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل هو تطبيق للقواعد العامة ، فيكون الحكم الصادر بذلك قابلا للطعن فيه بالنقض) .

(٦) مصر الكلية الوطنية ٣ نوفبر سنة ١٩٤٥ و٨ نوفبر سنة ١٩٤٥ (حكمان) المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٥ ص ٦٣٧ (تبين أن المستأجر كان يستأجر أكثر من مكان بعقود مختلفة ، وكان يدفع للمؤجر مبالغ دون أن يخصص دين الأجرة الذى يستنزل منه كل مبلغ – أوكان ملزماً بدفع عوائد المبانى عدا الأجرة التى فى ذمته والأجرة التى حل محل مستأجر فيها – وقد قضى بأنه إلى حين تصفية الحساب بالتراضى أو بالتقاضى تكون دعوى الإخلاء للتأخر فى دفع الأجرة غير مقبولة) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣ (قضت بالإخلاء لأن المستأجر امتنع عن دفع الأجرة بدعوى وراثته للمؤجر الأصلى ولم يستطع إثبات ذلك ، بينما أثبتت المدعية وراثتها) – مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة (رفضت المحكمة طلب الإخلاء بعد أن ثبت لها أن المدعى ليس إلا شريكاً فى العين المؤجرة ، وقد أودع المستأجر حصته فى الأجرة خزانة المحكمة بعد أن رفض المدعى تسلمها وأصر على تحصيل الأجرة بأكلها) – مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٦٣ سنة ١٩٥٥ (وقد حصل المستأجر على حكم بتخفيض الأجرة ولكنه لم يطلب استرداد =

عليه فى جميع هذه الأحوال أن يعرض عرضاً حقيقياً على المؤجر ما يقدره هو مستحقاً فى ذمته من الأجرة . فاذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، بتت المحكمة أولا فى جدية النزاع . فإن قضت بعدم جديته ، اعتبرت المستأجر متأخراً فى دفع الأجرة وقضت عليه بالإخلاء . وإن قضت بجدية النزاع ، وقفت الدعوى حتى تبت فى النزاع المحكمة المختصة (م ٢٩٣ مرافعات) ، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التى وقفت عندها ، فإذا كان قد قضى فى النزاع لمصلحة المستأجر ، أو قضى ضده ودفع ما قضى به عليه الحكم ، رفضت المحكمة طلب الإخلاء ، وإلا قضت بإجابته[1] .

٦٤٠ — *إجراءات طلب الإخلاء — مراحل ثلاث* : فإذا ما قدر المؤجر أن المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة على النحو الذى فصلناه فيما تقدم ، وجب عليه حتى يحصل على حكم بإخلاء العين أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون

= ما دفعه زائداً ، ثم أراد خصم مادفعه زائداً من الأجرة التى استحقت فى ذمته ، فقضت المحكمة بأنه كان على المستأجر أن يستصدر حكما برد الزيادة أو بخصمها من الأجرة المستقبلة ، أما ولم يفعل فقد قضت بالإخلاء) .

(١) وقد قضى بأن امتناع المستأجر عن أداء العلاوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة فى ذاتها بعد استحقاقها وبعد التنبيه بالوفاء فى حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائى ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء فى كل دعوى ، وبخاصة إذا كان هذا التوقف مبناه خلاف فى تفسير نص قانونى ومدى انطباقه على حالة ما فتئت محل خلاف بين الفقهاء كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملا تجارياً أو عملا مدنياً وعلى نتيجته يتوقف تحديد نسبة العلاوة المستحقة قانوناً (مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣

هذا ويبدو مع ذلك أن هناك اتجاهاً إلى القول بأن على المستأجر أن يدفع الأجرة حتى لو كان هناك نزاع جدى ، فإذا لم يدفعها وقضى فى النزاع لمصلحة المؤجر ، فإن المحكمة المرفوع أمامها دعوى الإخلاء تقضى به وذلك بالرغم من جدية النزاع (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ — ص ١٥١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤١ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠) . ومهما يكن من أمر فالظاهر أن للمستأجر الحق ، بعد عرض ما يقدر أنه مستحق للمؤجر من الأجرة ، أن يودع الباقى وهو المقدار المتنازع عليه خزانة المحكمة على ذمة الفصل فى النزاع ، وذلك تدليلا منه على حسن نيته وعلى أنه لم يقصد بالمنازعة المماطلة فى دفع الأجرة .

كما رأينا (م ٢ فقرة أ من قانون إيجار الأماكن) . وهذه الإجراءات تمر على مراحل ثلاث : (المرحلة الأولى) تكليف المستأجر بالوفاء . (المرحلة الثانية) انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون أن يقوم المستأجر بالوفاء ، (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء .

٦٤١ — المرحلة الأولى — تكليف المستأجر بالوفاء : وأول مرحلة فى إجراءات طلب الإخلاء هى تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء . ويعتبر هذا التكليف شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، وإلا حكم بعدم قبول الدعوى[1] . ويترتب على ذلك أنه لو كان التكليف باطلا[2] ، أو استنفد أغراضه فى دعوى أخرى[3] ، أو كان عن أجرة مدة سابقة[4] ، أو نزل عنه

---

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٥٨ ص ١٣٨١ — أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٦٥٥ سنة ١٩٥٦ — ولا يصح القول بأن عدم حصول التكليف لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الكلية التى عينها التشريع الاستثنائى غير مختصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى فسخ عادية وفقاً لأحكام القانون العام ، وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية ، أى تحول إلى هذه المحكمة . لا يصح القول بذلك ، لأن التشريع الاستثنائى منع إنهاء الإيجار إلا للأسباب التى ذكرها على سبيل الحصر ووفقاً للإجراءات التى رسمها (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٢) فإذا وقع التكليف باطلا لتوجيهه إلى قاصر ، فحضر نائب المدعى ودفع ببطلان التكليف ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك أن يوجه المدعى طلباته إلى المدعى عليه الحاضر ، لأن هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٢٣ سنة ١٩٥٥) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا ذكر فى التكليف أنه فى حالة عدم الوفاء ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل ، ورفعت الدعوى فعلا أمام هذا القضاء ولم يحكم بطلبات المدعى ، لم يجز الاستناد إلى نفس التكليف فى دعوى الإخلاء التى ترفع إلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص الاستثنائى لأن التكليف استنفد أغراضه . ثم إن مقاضاة المستأجر بالطريق العادى جعلت له مندوحة فى التأخير اعتماداً على ما تتسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير ، فهو قد يطمع فى نظرة الميسرة وفى إمكانه تفادى الإخلاء بدفع الأجرة قبل الحكم نهائياً كما أنه قد يعقد الأمل على الطعن فى الحكم الذى يصدر ابتدائياً بإخلائه وهذه اعتبارات ذات شأن وخطر فى هذا النزاع ، لأن حكمة التكليف المنصوص عليه فى التشريع الاستثنائى هى تنبيه المستأجر إلى أن تأخره فى دفع الأجرة خلال مدة معينة سوف يؤدى حتما إلى إخراجه من العين بحكم نهائى غير قابل للطعن بأى طريق ، ولا يشفع له فى اتقاء هذا المصير إقباله على دفع الأجرة المستحقة بعد فوات الموعد المقرر (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١) .

(٤) فإذا كلف المستأجر بوفاء أجرة فوفاها ، لم يجز الاستناد إلى نفس التكليف فى أجرة —

لمؤجر[١]، بطل مفعوله ووجبت إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة[٢] . وتكون العبرة بالتنبيه الجديد، إذا كان صحيحاً، فى سريان ميعاد الخمسة عشر يوماً .

وقد عين القانون طريقة التكليف بالوفاء ، فقال إنه يكون « بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له (للمستأجر) بإيصال » (م ٢ فقرة أ من قانون إيجار الأماكن) . والإعلان على يد محضر لا يدع سبيلا للشك فى حصول التكليف . أما الكتاب المسجل فقد قضى بأنه يجب أن يسلم إلى المستأجر شخصياً بإيصال يمضيه هو[٣] ، ومن تاريخ هذا الإيصال يسرى مفعول التكليف . وقد كان المرسوم

= تالية، بل تجب إعادة التكليف فى خصوص هذه الأجرة (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٠٢ سنة ١٩٥٢ – ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٧٠٣ سنة ١٩٥٢) . ولكن يجوز للمؤجر أن يجعل التكليف شاملا لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، فيتعين فى هذه الحالة الوفاء بكل الأجرة المستحقة يوم الوفاء (قرب مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ – ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٧٨٨ سنة ١٩٥٥) .

(١) وقد قضى بأن التكليف بالوفاء يصبح حابط الأثر إذا تنازل عنه المؤجر صراحة أو ضمناً ، ومن قبيل التنازل الضمنى أن يعلن المؤجر عدم تمسكه بعقد الإيجار الذى على أساسه حصل الإعذار (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١) .

كذلك إذا وقع صلح بعد التكليف ، فإن الصلح يبطل مفعول التكليف (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم .

(٣) وتستظهر المحكمة عبارة النص « يسلم له بإيصال » فتقول إن التكليف لا يكون صحيحاً بمجرد إرسال الكتاب ، بل أوجب القانون تسليمه إلى المستأجر بإيصال، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التى يكون الوفاء خلالها مانعاً للإخلاء ، فإذا لم يسلم الكتاب للمستأجر شخصياً فإن التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانونى ، ومن ثم يتعين عدم قبول دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٩٥ سنة ١٩٥٥) . ويلاحظ الفرق فى التعبير هنا والتعبير فى المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن التى تجيز الإخلاء لضرورة تلجىء المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فقد جاء فى هذه المادة الأخيرة « ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » ، ولم يذكر النص أن الكتاب المسجل المرسل إلى المستأجر « يسلم له بإيصال » كما ذكر فى المادة الثانية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥١ هامش ١) . ويبدو أن التكليف بوفاء الأجرة اشترط فيه أن يسلم إلى المستأجر شخصياً لأن الميعاد المحدد فيه وهو خمسة عشر يوماً قصير بالنسبة إلى الميعاد المحدد فى المادة الثالثة وهو ستة أشهر على الأقل ، فتسليم التكليف بالوفاء إلى المستأجر شخصياً يؤكد علمه به فيدبر أمره لدفع الأجرة المتأخرة فى هذا الميعاد القصير – وقد قضى بأنه إذا لم =

رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ينص فى المادة الثانية منه على اعتبار المطالبة بالأجرة قضاء كالإعلان على يد محضر وكالكتاب المسجل ، وقالت مذكرته الإيضاحية فى هذا

= يرفق إيصال الكتاب المسجل بالأوراق، فلا تغنى عنه شهادة مصلحة البريد لأنها جهلت شخص المتسلم ومكان التسليم (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا تبين من مطابقة إيصال تسلم الكتاب المسجل أنه غير موقع عليه من المرسل إليه وأن شخصاً آخر غيره تسلم الكتاب ، فإنه يتضح من ذلك أن التكليف بالوفاء لم يثبت فى الدعوى بالشكل الواجب قانوناً وهو تسليمه لشخص المرسل إليه أو أن الأخير رفض تسلمه دون علة ظاهرة ، ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ يونيه سنة ٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦١) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٣٠٨ سنة ١٩٥٨—١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٤ سنة ١٩٥٩ . ١٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٥٨ سنة ١٩٥٩ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٤٨ سنة ١٩٥٩ — ١٣ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ (رفض المستأجر تسلم التنبيه يعتبر فى مقام التسلم) . وقضى بأنه مادام الاستعلام من مصلحة البريد لم يفصح عن اسم الشخص الذى تسلم الكتاب المسجل حتى تراقب المحكمة صحة الإجراء ، فإنه لا يعول عليه ويكون التنبيه غير قائم (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٤٩ سنة ١٩٦٠ — وانظر فى نفس المعنى ٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٨٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا طعن المستأجر على علم الوصول بالتزوير وثبت أن التوقيع الوارد به غير صحيح ، فباطراح الورقة المطعون عليها بالتزوير تكون المؤجرة قد عجزت عن إثبات أنها كلفت المستأجر بالوفاء وتكون الدعوى غير مقبولة (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٨٩ سنة ١٩٥٩) — وقضى بأن مفاد النص القاضى بجواز أن يحصل التكليف بالوفاء بكتاب مسجل يسلم للمستأجر بإيصال أن يحصل التسليم إليه هو وأن يصدر الإيصال منه هو ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط فلا يتوافر الإنذار كما عناه القانون . ولا تلتفت المحكمة إلى القول بأن من تسلم الخطاب شخص آخر من المقيمين معه أو من أقربائه لأن النص لا يحتمل هذه العبارة . ويزيد هذا المعنى توكيداً مقابلة هذا النص بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى نصت على جواز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، إذ لا معنى لاستعمال المشرع تعبيرين متغايريين فى المعنى إلا إذا كان يريد — والمقام مقام إثبات التأخير فى دفع الأجرة — أن يكون هذا الإثبات على وجه قطعى . ولا محل لقياس هذه الحالة على أوراق المحضرين إذ يقوم بإعلانها موظف مختص عليه أن يستوثق من صفات الأشخاص الذين يجرى الإعلان فى مواجهتهم ، وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لأن قواعد الإجراءات من القواعد الوضعية التى لا يقاس عليها (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ رقم ٥٣ ص ٤١٩) . ولكن قضى من جهة أخرى بأن تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه ، وقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٥ نوفبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٠١٧ سنة ١٩٦١) .

الصدد : « ولعل الأمر فى هذا الشأن لم يكن فى حاجة إلى نص ، لولا ما ذهب إليه البعض تفسيراً للنص القديم من أن رفع الدعوى بالأجرة لا يسوغ طلب الإخلاء ما لم تسبقه المطالبة بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل»(١) . ونقل هذا النص فى مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ حذفته على اعتبار أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء فلا حاجة لذكر المطالبة القضائية ، وقالت فى تقريرها فى هذا المعنى : « رأت اللجنة أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء، ولذلك اكتفت به » . وعلى ذلك تكون المطالبة بالأجرة أمام القضاء طريقة صحيحة للتكليف بالوفاء تغنى عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . فإذا رفع المؤجر دعوى يطالب فيها المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر صحيفة هذه الدعوى تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، فيرفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة خلال هذه المدة(٢) . ويجوز للمؤجر أن يطلب صدور أمر أداء ، فيكون هذا الطلب تكليفاً للمستأجر بالوفاء، ويغنى عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . كما يجوز له أن يستصدر أمراً على عريضة بتوقيع الحجز على منقولات المستأجر ، فيغنى كذلك توقيع الحجز عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر(٣) .

---

(١) ومما يؤيد أن رفع الدعوى بالأجرة بالطريق العادى لا يغنى عن التنبيه ما سبق أن قضى به من أن « مقاضاة المستأجر بالطريق العادى جعلت له مندوحة فى التأخير اعتماداً على ما تتسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير » . إذ فى إمكان المستأجر طبقاً لهذه الإجراءات العادية الطعن فى الحكم ، ودفع الأجرة قبل الحكم نهائياً (انظر مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة لهذا الحكم فى نفس الفقرة فى الهامش) .

(٢) أما إذا رفع دعوى المطالبة بالأجرة ولم يسبق ذلك تكليف بالوفاء ، لم يجز له أن يضمن هذه الدعوى طلب الإخلاء ، لأن هذا الطلب يجب أن يسبقه تكليف بالوفاء وأن تنقضى مدة خمسة عشر يوماً قبل التقدم به إلى القضاء . فإذا حصل تكليف بالوفاء ، وبعد انقضاء خمسة عشر يوماً دفع المؤجر دعوى مطالبة بالأجرة وضمنها طلب الإخلاء ، صح ذلك ، وقضت المحكمة أولا فى المطالبة بالأجرة ، فإن بتت فى أنها متأخرة فى ذمة المستأجر قضت بها للمؤجر ، ثم قضت بإخلاء العين .

(٣) مصر الكلية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٤ ص ٦٣٨ – أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ – ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ – عكس ذلك ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية =

ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر ، ويوجه إلى المستأجر . فيصدر من المؤجر ، ولو لم يكن مالكاً للعين المؤجرة ، كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً لملك غيره[1] . ولا يكفي صدوره من المالك إذا لم يكن هو المؤجر[2] . فإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع ، فانه يكفي أن يصدر التكليف ممن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولو لم يكن فيهم من أجر من الشركاء[3] . ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، فإذا مات تعين توجيه

رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ – وقد قضى بأن توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر يقوم مقام التكليف بالوفاء لأن هذا الإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل (مصر الكلية ٤ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٩٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا كان الحجز يقوم مقام التكليف بالوفاء لأنه أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، إلا أن الحجز المتوقع بعد رفع الدعوى يجعل الدعوى مقامة قبل أوانها ، وكذلك لو رفعت الدعوى بعد الحجز ولكن قبل انتهاء خمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٧٠٩ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ – وقد يكون نائباً عن المالك ، تولى أو وصى أو قيم أوحارس قضائى له حق قبض الأجرة (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ – محمد كامل مرسى فقرة ٤٥٨) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ و١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ (حكمان) المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٣ ص ٦٣٧ – ٥ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٠٤٥ سنة ١٩٥٣ – لكن إذا بيعت العين المؤجرة كان للمالك الجديد جميع حقوق المؤجر فيجوز أن يصدر منه التكليف بالوفاء (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٦٤ سنة ١٩٦٠) .

(٣) ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كانت العين مملوكة لعدة شركاء على الشيوع ، ومؤجرة من بعضهم دون بعض ، تعين أن يصدر التكليف بالوفاء من الشريك المؤجر ، ولا يكفي صدوره من الشريك غير المؤجر (مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢ سنة ١٩٥٣) . وهذا الحكم يصح فى عهد التقنين المدنى القديم ، أما التقنين المدنى الجديد فقد جعل الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل فى ذلك طلب الإخلاء ، وعلى ذلك إذا كان المالك للعين المؤجرة شريكين فى الشيوع وكان أحدهما يملك الثلثين والآخر الثلث ، فالتكليف الصادر من الأخير وحده إذا لم يكن هو المؤجر لا يكفي ، ويكفي التكليف الصادر من الأول وحده ولو لم يكن مؤجراً (انظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٣– ص ١٥٤) . وقد قضى بأنه لا يكفي توجيه التكليف بالوفاء من المالك غير المؤجر إذا لم يكن نائباً فى الإجارة عن باقى شركائه ، وتثبت صفة المؤجر لجميع الشركاء ، فيجوز لأى فرد منهم يملك أغلبية الأنصباء ، أو أحدهم دون اعتراض ممن يملكون الأغلبية ، أن يستعمل حقوق المؤجر فى إنهاء العقد أوطلب فسخه ولو لم يكن من بينهم أحد ممن قاموا بإبرام العقد . ولما كان الثابت من عقد البيع الذى استشهد به المدعى أنه لا يملك فى العقار إلا ثلثه شيوعاً ، وليس بالأوراق =

التكليف إلى جميع ورثته[١] . ويوجه التكليف إلى المقيمين مع المستأجر ولو لم يكونوا من ورثته ، وذلك فى حالة امتداد الإيجار بحكم القانون لمصلحتهم[٢] .

ولم يذكر القانون البيانات التى يجب أن تذكر فى التكليف بالوفاء . ولكن المفهوم من سياق النص أن يتضمن التكليف تنبيهاً للمستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة . فيذكر إذن اسم كل من المؤجر والمستأجر ، ويذكر مقدار الأجرة الواجب الوفاء به[٣] ، ويطلب من المستأجر الوفاء بهذا المقدار فى مدة خمسة عشر

ما يفيد أنه نائب عن شريكيه فى الملك فى إدارة هذا العقار ، كما أنه لم يدخلهما فى الدعوى حتى تسمع المحكمة كلمتهما فى الخصومة ، ولم يقدم فى الدعوى ما يقطع بعدم منازعتهما له فى دعواه ، وليس هو المؤجر للعين ، كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين فى نصيبه ، فيكون التكليف غير كاف ولا ينتج أثره (مصر الكلية ٢٨ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٦٠) .

(١) مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٨٥ سنة ١٩٥٧ .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٥ .

(٣) وبخاصة إذا كان هذا المقدار محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، وذلك حتى يتبين المستأجر المقدار الذى يطالبه المؤجر به (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ — ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يكفى أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يذكر مقدارها ، إذ على المستأجر أن يفى بالأجرة المستحقة عليه طبقاً لأحكام القانون وعلم الكافة بالقانون أمر مفروض كامل محمدبدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠ — مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ . ومهما يكن من أمر ، فلا أقل من أن يذكر المؤجر فى التكليف عناصر تقدير الأجرة إذا لم يقدرها ، كأن يذكر مثلا أن المطلوب هو الأجرة المستحقة عن شهر كذا أو شهور كذا .

ونرى أنه إذا ذكر المؤجر فى التكليف مقدار الأجرة الذى يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به كان التكليف صحيحاً ، حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف . وفى هذه الحالة يعرض المستأجر ، كما قدمنا ، المقدار الذى يعتقد هو أنه مستحق فى ذمته . ثم تبت المحكمة فى النزاع ، فإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ماذكره المؤجر قضت له به ، وحكمت بالإخلاء إذا تبين لها أن منازعة المستأجر فى هذا المقدار كانت غير جدية ، وإلا رفضت دعوى الإخلاء ، وهذا على حسب الرأى الذى نذهب إليه . وإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المستأجر ، رفضت دعوى الإخلاء فى موضوعها لا فى شكلها إذا ثبت أن منازعة المؤجر فى هذا المقدار كانت جدية ، وإلا رفضتها من حيث الشكل . ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن الأجرة الشهرية هى ١٣٥ قرشاً بما فى ذلك الزيادة القانونية ، فالتنبيه المتضمن تكليفاً بوفاء الأجرة على أساس أنها ١٥٠ قرشاً يقع باطلا (مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٩٣ سنة ١٩٥٦) .

يوماً من وصول التكليف إليه . وليس من الضرورى أن يذكر تكليف بالإخلاء، ولا أن دعوى الإخلاء سترفع ، إذا لم يقم المستأجر بالوفاء(١) .

٦٤٢ — المرحلة الثانية — انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون وفاء : وبعد أن يتم التكليف بالوفاء تدخل إجراءات الإخلاء مرحلتها الثانية . وهذه المرحلة هى انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف إلى المستأجر دون أن يقوم هذا بالوفاء . ولا يجوز الدخول فى المرحلة الثالثة قبل انتهاء المرحلة الثانية ، أى لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان .

وتحسب مدة الخمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، على أية طريقة حصل هذا التكليف(٢) . ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر . وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً فى موطن المؤجر(٣) . وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م ٢٠ مرافعات)(٤) .

---

(١) مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ . وقد قضى بأنه لا يشترط إلا بيان الأجرة المتأخرة المستحقة ، ولا يشترط أن يتضمن التنبيه تكليفاً بالإخلاء أو تحديد مدة للسداد (مصر الكلية ٢٥ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء ، لم يعتد إلا بالورقة الأخيرة ، فتنسخ هذه ما قبلها ، وتكون هى وحدها محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) . ويترتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف الأخير ، فلو رفعت قبل ذلك ، ولو بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت تكليف سابق على هذا التكليف الأخير ، كانت غير مقبولة ، لأن المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ هذا التكليف التكليف الذى سبقه (مصر الكلية ٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٨٠ سنة ١٩٥٣ — ٢٧ نوفبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٥٩ ص ١٣٨١ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٣) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٧ .

(٤) ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لاتخاذ إجراء قانونى ، فإنه لا يمتد إذا صادف آخر يوم فيه يوم عطلة . وذلك مالم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة فى هذا اليوم الأخير وتعين على المستأجر أن يعرض الأجرة عرضاً حقيقياً ، فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإيداع (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٦) .

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضى الميعاد محسوباً على هذا النحو ، فعند ذلك يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء(١) كما سبق القول .

ويخلص من ذلك أن طلب الإخلاء لا يكون مقبولا إذا وفى المستأجر الأجرة المتأخرة فى أي يوم حتى نهاية اليوم الخامس عشر(٢) . فاذا كانت الأجرة واجبة الدفع فى موطن المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، بنفسه أو بوكيل عنه يفوضه فى قبض الأجرة كبواب العمارة مثلا، ويكفى فى ذلك أن يمر على المستأجر فى موطنه — والغالب أن يكون هو نفس المكان المؤجر — مرة واحدة قبل غروب شمس اليوم الخامس عشر . فإذا لم يجد الأجرة حاضرة أشهد على ذلك من يحضره لهذا الغرض حتى يستطيع إثبات عدم وفاء المستأجر بالأجرة فى الميعاد ، وعند ذلك يعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء(٣) . أما إذا كانت الأجرة واجبة الدفع فى موطن المؤجر ، أو رأى المستأجر أن يدفعها فى هذا الموطن ، فإنه يجوز دفعها بتسليمها إلى المؤجر أو إلى من له صفة فى قبضها عنه ، فان امتنع هذا من تسلمها عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر ثم تودع خزانة المحكمة . ويجوز كذلك للمستأجر أن يرسل الأجرة للمؤجر بحوالة بريدية(٤) ، ولكن لا يكفى فى إثبات

---

(١) حتى لو لم تكن مدة الإيجار الأصلية قد انقضت كما سبق القول (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) — هذا وقد يتعذر على المستأجر الوفاء بالأجرة المتأخرة فى الميعاد القانونى لقوة قاهرة ، كما إذا مات المؤجر ولم يتمكن المستأجر من معرفة الورثة الذين انحصر إرثه فيهم ونصيب كل منهم ، فعند ذلك يوفى المستأجر بالأجرة بمجرد علمه بالورثة ولو بعد انقضاء الميعاد القانونى (مصر الكلية ٤ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٦٣ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٢) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين فى الميعاد القانونى ، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد ، فإن المستأجر يعتبر قد وفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥٦ سنة ١٩٥٧) .

(٣) وقد قضى بأنه لما كان من المقرر قانوناً أن الوفاء بالأجرة يحصل فى موطن المستأجر ، فإن المؤجر يعتبر متعنتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسلة إليه بحوالة بريدية ، ويكون للمستأجر عذر واضح فى حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر فى موطنه (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٤ رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) .

(٤) مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ — ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ —

دفع الأجرة فى هذه الحالة أن يبرز المستأجر كعب الحوالة البريدية إذا أنكر المؤجر قبض الأجرة ، بل يتعين على المستأجر أن يثبت أن قيمة الحوالة قد صرفت إلى المؤجر وذلك عن طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد(١) .

ويلاحظ أنه إذا كان التكليف بالوفاء شاملا لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، تعين فى هذه الحالة أن يوفى المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء(٢) .

= رقم ٢٥٦٨ سنة ١٩٥٨ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٧ – وقد قضى بأنه « وإن كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانونى والإيداع الذى جعله القانون طريقاً للوفاء والإبراء ، إلا أن المحكمة ، وهى بسبيل الفصل فى هذه الدعوى وهى دعوى إخلاء للتأخير فى سداد الأجرة ، إنما تستوحى هدف المشرع وحسن النية فى المعاملات. هذا فضلا عن أن القانون أجاز الإعلان بطريق البريد فى بعض الحالات وجعله يقوم مقام الإعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة من المشرع فى التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق إلى حقه . لما كان ذلك وكان المدعى عليه قد أرسل حوالة بريدية إلى المدعية الثانية بالأجرة المستحقة لها عن شهر فبراير سنة ١٩٥٧ ، وهى طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهود والمال والوقت ، فإنه يكون قد ظهر من جانبه على الأقل أنه لا يبغى بالمؤجر عسفاً ولا يريد حبس الحق عن صاحبه ، بل هو لجأ إلى طريق سريع لإبراء ذمته » (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧) . وقضى كذلك بأنه إذا أثبت المستأجر أنه أرسل إلى المدعى الأجرة المستحقة بحوالة بريدية قبل التنبيه عليه ورفض المدعى تسلمها ، فلا يمكن القول بأن المدعى عليه قد تأخر فى سداد الأجرة (مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٧٧ سنة ١٩٥٧) . وانظر عكس ذلك وأن الوفاء بطريق الحوالة البريدية لا يعتد به إذ أن القانون قد رسم طريقاً قانونياً لإبراء الذمة فى حالة رفض الدائن تسلم الدين وهو العرض الرسمى والإيداع مصر الكلية ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٤٨ سنة ١٩٥٤ – ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٢ سنة ١٩٥٦ . هذا هو الذى يتفق مع القواعد العامة ، فإن الوفاء بطريق شيك أو حوالة بريدية أو تحويل لحساب جار لا يكون مبرئاً للذمة إلا إذا تسلم الدائن فعلا المستحق له من المصرف أو من مصلحة البريد أو حولت القيمة لحسابه الجارى (استئناف مختلط ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٩ – ١٨ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٩٣) . وذلك ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر قد امتنع عن تسلم الحوالة أو عن صرفها دون مبرر معقول (انظر الهامش السابق) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ فى الهامش – أما إذا كان التكليف بالوفاء لا يشمل إلا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف ، فإنه لا يتعين على المستأجر إلا الوفاء بذلك وحده (مصر الكلية الوطنية ٧ يونيه سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . فإذا كانت الأجرة =

٦٤٣ – **المرحلة الثالثة — رفع دعوى الإخلاء** : فإذا انقضى اليوم الأخير من الميعاد القانونى دون أن يوفى المستأجر بالأجرة المتأخرة، جاز للمؤجر ابتداء من اليوم التالى لانقضاء الميعاد أن يرفع دعوى الإخلاء[1] ، حتى لو عرض المستأجر الدفع قبل رفع الدعوى ما دام العرض لم يحصل إلا بعد انقضاء الميعاد القانونى[2] . ومن باب أولى لو عرض المستأجر الأجرة فى الجلسة لا يقبل هذا

= تدفع مقدماً فى أول كل شهر ، وحصل التكليف بالوفاء فى ١٦ يناير مثلا ، وجب على المستأجر أن يوفى بأجرة شهر يناير كله لأن هذه الأجرة مستحقة وقت التكليف بالوفاء .وإذا شمل التكليف الأجرة التى ستستحق إلى يوم الوفاء ، لم يجب هنا أيضاً إلا الوفاء بأجرة شهر يناير كله بفرض أن المستأجر قد وفى الأجرة فى آخر يوم من الميعاد أى فى يوم ٣١ يناير ، لأن هذه هى الأجرة المستحقة حتى يوم الوفاء . ولو كان التكليف حصل فى ٢٠ يناير مثلا بدلا من ١٦ ، وكان يشمل الأجرة التى ستستحق إلى يوم الوفاء ، وكان الوفاء يوم ٣ فبراير مثلا ، وجب على المستأجر أن يوفى أجرة شهر يناير وأجرة شهر فبراير كاملتين لأن هذا هو المستحق عليه يوم الوفاء .

(١) ولا يشترط أن يسبق ذلك تنبيه بالإخلاء (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣) – ولم يحدد القانون ميعادا لرفع الدعوى لا يجوز رفعها بعد انقضائه . لكن سكوت المؤجر عن رفعها مدة طويلة قد يحمل على أنه نزول ضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء ، إذ أن هذا الطلب حق له يجوز أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً . ويعتبر نزولا ضمنياً أيضاً عن هذا الحق قبول المؤجر الأجرة بعد انقضاء الميعاد القانونى أو أثناء نظر دعوى الإخلاء ، إذا هو لم يحتفظ بحقه فى الإخلاء عند قبول الأجرة .

(٢) ويقطع فى ذلك ماورد فى التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظرها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فقد جاء فيه : «كما رأت اللجنة ، منعاً للبس بالنسبة للفقرة ٦ من هذه المادة (م ٢) ، أن النص صريح فى وجوب ألا يقبل الوفاء بالأجرة بعد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فيها» . وفى قضية إخلاء للتأخر فى سداد الأجرة عرض المستأجر الأجرة على المؤجر بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء فتسلمها المؤجر ، ومع ذلك قضت المحكمة بأنه لا عبرة بهذا العرض طالما أنه تم بعد انقضاء الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بوفاء الأجرة ، وحكمت بالإخلاء (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٦٠) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ – مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ – ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ – ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ – ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ – ١٧ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ – ١٢ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢١٠٨ سنة ١٩٦١ – وقد قضى فى نفس المعنى بأن مهلة الخمسة عشر يوماً الممنوحة للمستأجر من تاريخ تكليفه بالوفاء هى مهلة حتمية ، فتى انقضت فقد نشأ حق المؤجر فى طلب الإخلاء ولو وفى المستأجر الأجرة بعد ذلك (مصر الكلية ٤ نوفبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية =

= رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٥٩)، وذلك حتى لو ادعى المستأجر أنه دفع ٨٠ جنيهاً فى إصلاحات ويحق له خصمها من الأجرة فلا يكون إذن متأخراً فى دفع الأجرة ، وقد قالت المحكمة إنه كان يتعين على المستأجر دفع الأجرة المستحقة عليه ثم يطالب المؤجرة بقيمة الإصلاحات التى أجراها ، أو على الأقل يلتزم نص المادة ٥٦٨ مدنى فينذر المؤجرة بالقيام بالإصلاحات فإذا تأخرت حصل على ترخيص من القضاء بإجرائها بنفسه ، وليس له قانوناً أن يقوم بخصم قيمة الإصلاح من الأجرة من تلقاء نفسه (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ٢٥١١ سنة ١٩٥٩) . وقضى فى نفس المعنى ولكن فى الظروف الآتية : عرض المستأجر الأجرة عرضاً قانونياً فى اليوم التالى مباشرة لا نتهاء مهلة الخمسة عشر يوماً ، فقضت المحكمة بأن هذا العرض صحيح ويمنع من الحكم بالإخلاء ، لأنه تبين أن المستأجر قد أرسل خطاباً لمحامى المؤجر يخطره فيه بأن المؤجر كان قد تعود الحضور أو إرسال وكيله لتسلم الأجرة ، فلما تخلف عن ذلك وأرسل إنذاراً للمستأجر بالسداد رد عليه المستأجر باستعداده للدفع وطلب من محامى المؤجر إخطاره عن العنوان الحقيقى للمؤجر ، ثم عرض الأجرة عليه عرضاً قانونياً فى اليوم التالى لانتهاء المهلة فامتنعت زوجته عن تسلمها ، فأودعها خزانة المحكمة ، ومع مراعاة أن العرض تم على يد محضر من محكمة بعيدة عن موطن المستأجر (محكمة قليوب) نظراً لإقامة المؤجر فى دائرتها (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دارة ٥٢ رقم ٣٦٩٧ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ – ٤١ ، ويقول بحق : «على أنه ليس يمتنع على المؤجر أن يستوفى الأجرة بعد فوات الخمسة عشر يوماً لما فى امتناعه من مضيعه لحقه ، وله رغم ذلك طلب إخلاء المستأجر لتخلفه عن الوفاء فى خلال الخمسة عشر يوماً المذكورة» . وقد قدمنا أن على المؤجر أن يحتاط عند قبضه للأجرة بعد انتهاء المهلة فيحتفظ عند القبض بحقه فى الإخلاء ، حتى لا يؤول قبوله للقبض دون هذا التحفظ بأنه نزول ضمنى عن دعوى الإخلاء (انظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) .

وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة حتى بعد انقضاء الميعاد القانونى مادامت دعوى الإخلاء لم ترفع ، بل يستطيع الوفاء إلى يوم إعلان طلب الإخلاء ، أما بعد إعلان هذا الطلب فلا يكون الوفاء بالأجرة المتأخرة مانعاً من الإخلاء : مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٣١ سنة ١٩٥٥ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ – ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦٩ سنة ١٩٥٦ . ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ – ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٥٨ – ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٤ سنة ١٩٥٨ . وقد قضى فى نفس هذا المعنى العكسى بأن المشرع لم يحدد ميعاداً يتعين فيه تقديم طلب الإخلاء ، فيجوز ذلك للمؤجر فى أى وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليف المستأجر بالأداء على أن يقدم الطلب قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . وتأخر المؤجر فى إقامة الدعوى يعتبر قبولا منه بإمهال المستأجر طوال المدة التى تنقضى إلى حين إقامة الدعوى . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخر فوفى الأجرة سقط حق المؤجر فى طلب الإخلاء استناداً إلى انقضاء الخمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار . ذلك لأن حق الإخلاء للتأخر فى الأجرة هو من الحقوق الشخصية للمؤجر غير المتعلقة بالنظام العام ، وله أن ينزل عن هذا الحق وأن يمدى إمهال المستأجر للوفاء صراحة أو ضمناً . ولا بأس على المستأجر =

العرض[1] . ولا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانونى ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان كما سبق القول ، وتقضى المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى . والعبرة فى ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ إعلانه إلى الخصم ، لان الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب[2] . فلو قدم المؤجر طلب الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانونى ، كانت الدعوى غير مقبولة ، حتى لو كانت الجلسة المعينة لنظر الطلب أو كان إعلان المستأجر به بعد انقضاء الميعاد[3] .

والمؤجر الذى صدر منه التكليف بالوفاء هو الذى يرفع دعوى الإخلاء ، وقد قدمنا أنه قد يكون غير مالك للعين كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً لملك غيره . وقدمنا أيضاً أنه اذا كان المؤجر عدة شركاء فى الشيوع ، فإن من يملك منهم أغلبية الأنصبة يصح أن يصدر منه التكليف بالوفاء[4] . ويصح كذلك أن يرفع دعوى الإخلاء ، فاذا رفعها من لا يملك أغلبية

= إذا اطمأن إلى هذا الإمهال الضمنى فتأخر عن الوفاء إلى الوقت الذى يعلم فيه علما حقيقياً أو رسمياً بانقضاء المهلة الممتدة ، وهذا العلم لا يؤكده إلا إعلانه بطلب الإخلاء . وقد استقر قضاء هذه الدائرة على أن الوفاء الحاصل يوم إعلان صحيفة الدعوى يعتبر حاصلا فى حدود المهلة التى منحت للمدعى عليه ضمناً نتيجة لتأخر رفع الدعوى . وان كان تقديم الطلب إلى قلم الكتاب مشفوعاً بالرسم المقرر يعد دليلا على إنهاء المؤجر للإمهال الضمنى ، فإن أثر هذا الإنهاء لا يسرى فى حق المستأجر إلا من وقت العلم به ، ولهذا يكون بمنجاة عن الإخلاء إذا سدد الأجرة قبل إعلانه بالدعوى (مصر الكلية ٢٤ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٨٩٦ سنة ١٩٦١ : فى هذه القضية عرض المستأجر الأجرة الساعة الثانية عشرة ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد ظهر نفس اليوم) . وانظر فى نفس هذا المعنى العكسى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٥٩ – ص ١٦١ – منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ – محمد لبيب شنب فقرة ٢٥٩ .

(١) مصر الكلية ٢٦ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٦٥ سنة ١٩٦١ .

وقد قضى بأن إرسال الأجرة بعد إقامة الدعوى وقبول المؤجرة الخطاب والشيك الذى يتضمنه لا يسقط حقها فى طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦٢١ سنة ١٩٦١) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ .

(٣) وحتى لو ثبت أن المستأجر بقى متخلفاً عن الدفع إلى ما بعد انقضاء الميعاد وإلى ما بعد رفع الدعوى (انظر كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن حيث يشير فى ص ٣٧ – ص ٣٨ إلى حكم من محكمة مصر الكلية منشور فى المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٠) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ .

الانصبة لم تكن الدعوى مقبولة(١) . وكما يجوز لمن صدر منه التكليف بالوفاء رفع دعوى الإخلاء ، كذلك يجوز رفع هذه الدعوى ممن يخلفه ، من خلف عام كوارث أو خلف خاص كمشتر للعين المؤجرة(٢) .

وترفع دعوى الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب أحكام التشريع الاستثنائى(٣) ، لا إلى المحكمة المختصة بحسب أحكام القانون العام ويغلب أن تكون هى المحكمة الجزئية أو محكمة الأمور المستعجلة . وترفع وفقاً للإجراءات الخاصة التى رسمها التشريع الاستثنائى ، ويكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن(٤) ، وسيأتى تفصيل كل ذلك فيما يلى .

---

(١) مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ – ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٧٦١ سنة ١٩٥٧ .

(٢) انظر عكس ذلك وأن المشترى للعين المؤجرة يكون محالا له بالأجرة المتأخرة البائع وليس مؤجراً فلا يحق له طلب الإخلاء الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ – ص ١٦٢ . ويبدو أن المشترى للعين المؤجرة محال له ، لا بالأجرة المتأخرة فحسب ، بل أيضاً بدعوى الإخلاء . وهو قد حل محل المؤجر فى الأجرة المتأخرة وفى ضماناتها ، ومن هذه الضمانات طلب الإخلاء ، حتى لو أن العين بيعت بعد التكليف بالوفاء ، سواء قبل انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً ، أو بعد انقضائه ، فإن المشترى يحل محل البائع ويستفيد من التكليف الذى صدر منه ويستطيع أن يؤسس عليه طلب الإخلاء . ويخلص من ذلك أنه إذا كان ميعاد الخمسة عشر يوماً لم ينقض ، جاز المستأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة للمشترى لا البائع .

(٣) والظاهر أنه لا يوجد ما يمنع المؤجر ، قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، من أن يسلك الطريق العادى ويرفع دعوى الفسخ أمام المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة ، كأن يرفعها أمام القضاء المستعجل إذا وجد فى عقد الإيجار شرط فاسخ وجعل الفسخ من اختصاص قاضى الأمور المستعجلة (انظر فى هذا المعنى مصر مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ١) . ويكون الحكم فى هذه الحالة قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد العامة . ويخلص من ذلك أن للمؤجر ، أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، طريقين لفسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة : الطريق الاستثنائى الذى رسمته التشريعات الاستثنائية ، والطريق العادى الذى قررته القواعد العامة . أما بعد أن يمتد الإيجار بحكم القانون ، فلا يوجد أمام المؤجر إلا الطريق الاستثنائى وحده .

(٤) وإذا صدر حكم برفض دعوى الإخلاء بناء على سبب لا يستند إلى حكم وارد فى التشريعات الاستثنائية بل إلى القواعد العامة ، كما إذا أثبت المستأجر أنه تملك العين المؤجرة فانتهى الإيجار وأصبحت الأجرة غير مستحقة ، جاز الطعن فى الحكم وفقاً للقواعد العامة (نقض مدنى ٢٠ نوفبر سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٤ رقم ٤٤٣ ص ١٠٤٥) . وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ٢ .

ويتعين على المحكمة أن تقضي بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يوف بالأجرة المتأخرة في الميعاد الذي عينه القانون ، ما دامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدي وما دام لم يثبت لها أن المستأجر عرض الأجرة على المؤجر ولو عرضا وديا(١) . ولا يجوز أن يكون طلب الإخلاء محل تقدير للمحكمة تجيب المؤجر إليه أو لا تجيب ، فإن هذه السلطة التقديرية قد منحت للقاضي في دعوى الفسخ التي تستند إلى القواعد العامة ، لا في دعوى الإخلاء التي تستند إلى أحكام التشريع الاستثنائي . والسبب في ذلك أن التشريع الاستثنائي قد منح للمستأجر مزايا عدة ، وأجاز له البقاء في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التي يريدها بأجرة مخفضة ، ومنحه في الوفاء بالأجرة ميعاد خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وهي مهلة تشريعية تقوم مقام المهلة القضائية . وفي مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد في أخذه بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع ، وعلى رأس هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة في الميعاد القانوني . فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام لم يسع القاضي ، وهو في صدد تطبيق تشريع استثنائي وازن موازنة دقيقة بين حقوق

---

(١) وقد رفض طلب الإخلاء لأن تأخر المستأجر في سداد الأجرة كان بسبب وجود خلاف حول تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ طبقاً لتشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣) . ويبدو أن جدية النزاع هنا غير كافية ، فقد كان على المستأجر أن يسدد الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ثم يرفع دعوى بتخفيض الأجرة وباسترداد ما دفع منها زائداً (انظر في هذا المعنى مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ – ١٧ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ – وانظر عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٧ – ص ١٩) . وإذا كان النزاع على الأجرة قد صدر بحكم ، لم يعد للمستأجر بعد ذلك أن يستند إلى هذا النزاع للتأخر في الدفع (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣) . ولا يحق للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة التي كان يدفعها للمورث بحجة أن الوارث يطالب بأجرة أزيد (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤) .

ويتبين مما قدمناه أننا نخالف ما ذهب إليه كثير من المحاكم في أمرين : (أولا) إذا عرض المستأجر الأجرة في الميعاد القانوني ولو عرضاً ودياً وأثبت ذلك لم يحكم عليه بالإخلاء ، ولا ضرورة للعرض الرسمي . (ثانياً) إذا قام نزاع جدي على الأجرة وكان هذا النزاع هو السبب في تأخر المستأجر عن دفعها ، لم يحكم بالإخلاء بشرط أن يعرض المستأجر المقدار الذي لا ينازع فيه ، ويحسن أيضاً أن يودع المقدار المتنازع فيه خزانة المحكمة لحين البت في النزاع تدليلا على حسن نيته .

المستأجر والتزاماته ، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة ، دون أن تكون له أية سلطة تقديرية فى ذلك[1] .

وإنما تكون له السلطة التقديرية فى منح أجل للمستأجر فى تنفيذ الحكم بالإخلاء ، فيجوز للقاضى تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدنى ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول ينفذ فيه الحكم بالإخلاء ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم[2] .

---

(١) مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥ سنة ١٩٥٣ — ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦٠٢ سنة ١٩٥٣ — ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٥٣ — ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ — ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ — ١٤ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧ سنة ١٩٥٥ — ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤ سنة ١٩٥٥ — ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٣ سنة ١٩٥٥ (حلفت المؤجرة اليمين الحاسمة على أنها لم تقبض الأجرة ، فعرض المستأجر الأجرة عقب ذلك ، ولكن المحكمة قضت بالإخلاء) — ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٤٧ سنة ١٩٥٥ — ٣ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٢ سنة ١٩٥٥ — ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ . ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ — مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ — وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٢ — محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ .

وانظر عكس ذلك وأن للمحكمة أن تقدر ظروف تأخر المستأجر فى الوفاء وأن تحكم برفض دعوى الإخلاء مع إلزام المستأجر بمصروفاتها إذا تبين لها أن توقفه كان لأسباب جدية معقولة استناداً إلى أن نص القانون لا يوجب الحكم بالإخلاء بل يقتصر على أن يجيز للمؤجر طلبه تطبيقاً لأحكام المادة ٢/١٥٧ مدنى : مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ — ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٥٧ سنة ١٩٥٣ — ٣١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ — ١١ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٣٢١ سنة ١٩٥٣ — ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢٨٠ سنة ١٩٥٣ — وانظر أيضاً فى هذا المعنى عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٣ — ص ١٥ — وانظر فى عرض الرأيين دون ترجيح لأحدهما منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ — ص ٥٤٣ .

(٢) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ١٦٥ — ص ١٦٦ ، ويستند إلى أن المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائى أن يعطل من أحكام القانون العام سوى ما نص التشريع الاستثنائى عليه من الأحكام ، أما ماعدا ذلك من أحكام ومنها حكم المادة ٢/٣٤٦ مدنى فيظل معمولا به . وما ورد فى المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن من إعطاء مهلة للمستأجر فى الإخلاء ، دون النص على مهلة فى غير هذا الموضع ، إنما يرجع إلى رغبة المشرع فى منح المستأجر —

والحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ، لذلك تقضى المحكمة بالإخلاء والتسليم[1] .

٢ – إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن

٦٤٤ – **النص القانونى** : تنص المادة ٢ (فقرة ب) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣[2] . وفى إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن – ولو كان مأذوناً له فى ذلك – كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن

= فى حالة الحكم بإخلائه بسبب الضرورة الملجئة مهلة محددة مدتها بنص القانون بحيث لا يجوز حرمانه منها ولا إخلاؤه قبل انقضائها ، وذلك خلافاً لحالات الإخلاء الأخرى المنصوص عليها فى المادة ٢ حيث اكتفى المشرع فى شأنها بترك الأمر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطتها المقررة بالمادة ٣٤٦/٢ مدنى أو لا تستعملها . وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩ (وقد قضى الحكم بجواز إعطاء مهلة للمستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء فى عهد الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، بعد تكليف المستأجر بإيداع أجرة هذه المهلة مقدماً على ذمة المؤجر) – محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٣ (وهو يتردد بين عدم جواز إعطاء مهلة للإخلاء وجواز إعطاء المهلة ، والظاهر أنه يرجح الرأى الثانى) .

(١) مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣١٤٤ سنة ١٩٦١ .

(٢) جاء فى المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – وكان أحد النواب هو الذى قدم القانون – ما يأتى : « أضيف إلى الأسباب التى تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق فى ذلك » . والصحيح أن هذا السبب كان موجوداً قبل ذلك فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ كما سنرى ، فقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يستحدث هذا السبب ، ولكنه وسع فيه كما سيأتى .

من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة[١] » .

ويتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المالك يخول لهذا الأخير الحق فى فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين ، سواء حصل التأجير من الباطن بعد امتداد الإيجار الأصلى بحكم القانون أو أثناء سريان المدة الأصلية لهذا الإيجار . والأصل أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدنى) . وتقضى تطبيق هذه القاعدة العامة هو ألا يكون للمالك حق فسخ الإيجار بسبب تأجير المستأجر العين من الباطن إلا إذا كان هناك شرط مانع من التأجير من الباطن ، وللمحكمة سلطة تقديرية فى إجابة المالك إلى طلبه أو عدم إجابته . أما النص الوارد فى التشريع الاستثنائى (م٢ فقرة ب) فيخول للمالك حق الفسخ ، دون أن تكون للمحكمة سلطة تقديرية فى ذلك ، إذا أجر المستأجر العين من الباطن ولو لم يكن هناك شرط مانع ، بل ولو كان هناك ترخيص عام فى الإيجار من الباطن وارد فى عقد إيجار مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ما لم يكن هناك إذن كتابى خاص وقت التأجير من الباطن . والعلة فى هذا النص الاستثنائى أن المشرع ، بعد أن خول المستأجر المزايا التى سبقت الإشارة إليها وتتلخص فى البقاء بأجرة مخفضة فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، وجد من الواجب « أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الأجرة المخفضة فى ميعادها ، ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذه وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . والغالب أن يكون هذا التأجير بإيجار مرتفع ارتفاعا فاحشاً يثرى به على حساب المالك ، ولإخفاء هذه الزيادة يكتب العقد بالقيمة القانونية ويأخذ الفرق نقداً من المستأجر الثانى »[٢] . ومن ثم قضى التشريع الاستثنائى بأنه « لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه

---

(١) أضيفت العبارة الأخيرة التى تبدأ من « وفى إجارة الوقف . . » بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) من التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ فى خصوص قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

إلا بإذن كتابى من المالك وقت التأجير من الباطن ، ولا عبرة بما يكون قد نص عليه فى العقد الأصلى من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتى صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . وما كان فى ذلك ضرر على المالك ، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن . ومن جهة أخرى فإن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه دليل على أنه غير محتاج إليه ، واحتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة فى كل القيود الواردة فى قانون الإيجارات[1] » .

وظهرت هذه القيود على التأجير من الباطن لأول مرة فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٠[2] ، ثم توسع فيها المشرع فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧[3] . ومن ثم لا تسرى هذه القيود بأثر رجعى على وقائع الإيجار من الباطن التى تمت قبل العمل بهذه التشريعات[4] .

---

(١) من نفس التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون ما يأتى : « أضيف إلى الأسباب التى تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إجارة هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق فى ذلك ، أى إذا كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط فى العقد . وهذا الحكم مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدى فى تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً فى استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب » .

(٣) وسنرى أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توسع فأجاز طلب الإخلاء ، ليس فحسب إذا كان المستأجر ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط فى العقد ، بل حتى لو لم يوجد هذا الشرط المانع ، بل ولو كان مرخصاً للمستأجر بالإيجار من الباطن فى عقد مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ما لم يحصل على إذن كتابى خاص وقت التأجير من الباطن .

(٤) فإذا أبرم الإيجار من الباطن بالرغم من الشرط المانع قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، سرت القواعد العامة ولو امتد هذا الإيجار من الباطن إلى ما بعد هذا المرسوم بقانون (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٩ — ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . وقضت محكمة مصر المختلطة فى إيجار من الباطن تم قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، بأن المؤجر الذى يبدأ بمطالبة المستأجر بزيادة فى الأجرة بسبب قيامه بالتأجير من باطنه لا يقبل منه بعد ذلك طلب الإخلاء المبنى على قيام المستأجر بهذا التأجير من الباطن (مصر المختلطة ٧ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وقضت أيضاً بأن المؤجر الذى تسامح فى تأجير المستأجر من باطنه جزءاً من العين المؤجرة، بالرغم من النص —

ونبحث الآن الشروط الواجب توافرها حتى يكون للمالك حق الإخلاء لسبب التأجير من الباطن ، ثم نبحث إجراءات هذا الطلب .

— فى العقد على حظر التأجير من الباطن ، لايقبل منه التمسك بشرط الحظر المذكور للمطالبة بإخلاء المستأجر الجديد الذى حل محل المستأجر الأصلى (مصر المختلطة ٢١ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) .

وقد قضت محكمة مصر الكلية الوطنية بأن الأمرين العسكريين رقمى ٣١٥ و ٤٠٢ قد حصرا الأسباب التى يمكن من أجلها طلب إخلاء الأماكن المؤجرة ، وليس منها الإيجار من الباطن ولو كان مخالفاً لشرط صريح فى العقد ، وإذن فلا يصح أن يكون هذا الإيجار سبباً للإخلاء إلا إذا اقترن باستعمال للمكان المؤجر يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك كنص الفقرة الثانية من المادة الثانية من الأمر رقم ٣١٥ . ولا يمكن القول بأن الإيجار من الباطن هو فى ذاته ، مجرداً عن أى اعتبار آخر ، استعمال للمكان يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك ، لأن الاستعمال شىء مادى يحدث فى العين المؤجرة وليس فعلا قانونياً نظرياً ، كما أن تغيير شخص الساكن لا يمكن أن يعد وحده تغييراً فى طريقة الانتفاع بالمكان (مصر الكلية الوطنية ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٣) . وقضت أيضاً بأنه لما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد صدر فى ٤ يوليه سنة ١٩٤٧ مستحدثاً فى مادته الثانية سبب الإخلاء للتأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ، وطبقاً لقاعدة عدم رجعية القانون لا يسرى هذا الحكم الجديد على وقائع التأجير من الباطن التى سبقت ، بل تبقى هذه الوقائع محكومة بالقانون السارى وقت حصولها ، وهو القانون المدنى القديم الذى كان الفقه والقضاء فى عهده يكتفيان بالموافقة الضمنية على التأجير من الباطن أخذاً بمبدأ عدم التوسع فى تفسير الشرط المانع من هذا التأجير . فإذا ماكيفت واقعة النزاع بأنها إجارة باطنية ، فإن هذا التكييف لا يؤدى حتماً إلى الإخلاء طالما أن الواقعة سبقت قانون إيجار الأماكن واتصلت بها موافقة ضمنية مستمدة من سكوت المؤجر الطويل وعدم اعتراضه سنين عدداً (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦) . وقضت أيضاً بأن التأجير من الباطن الذى تم قبل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لا يصلح سبباً لطلب الإخلاء وفقاً لهذا المرسوم بقانون ، وبأنه لا يقدح فى هذا النظر تحرير عقد إيجار جديد فى سنة ١٩٤٧ باسم المستأجر الأصلى وحده دون ذكر للمستأجر من الباطن ، إذ أن حق الأخير فى البقاء بالعين يستمده من ممارسة الأول للتأجير من الباطن فى ظل قانون لم يكن يجعله من أسباب الإخلاء ، ولا أثر للتعاقد الجديد على هذا الوضع الذى يظل كما هو إلى أن ينتهى بتخلى يد المستأجر الأصلى عن العين موضوع النزاع (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٧٢ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٢٢ سنة ١٩٥٢ — ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥٣ سنة ١٩٥٤ — ٢٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٣٦ سنة ١٩٥٤ — ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٩٨ سنة ١٩٥٤ — ٦ يوليه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٦٠١ سنة ١٩٥٣ (وانظر تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات من أن الأحكام الثلاثة الأخيرة — وأرقامها ٤٨ إلى ٥٠ فى قضاء الإيجارات المشار إليه — ذكرت خطأ أن التأجير من الباطن لم يكن سبباً للإخلاء فى عهد المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ — والظاهر أن هذه الأحكام قد قصدت أن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يجعل الإيجار من الباطن سبباً للإخلاء إلا إذا كان هناك شرط مانع) .

٦٤٥ – **شروط طلب الإخلاء** : هناك شرطان يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء ، وهما : (أولا) أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه . (ثانياً) أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك .

وهناك حالتان استثنائيتان : (إحداهما) يكتفى فيها بالشرط الأول ، وهى إجارة الوقف . (والأخرى) على العكس من ذلك لا يجوز فيها الإخلاء ولو توافر الشرطان ، وهى حالة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار عند بيع المصنع أو المتجر .

فنبحث كلا من الشرطين السالف ذكرهما ، ثم كلا من الحالتين الاستثنائيتين .

٦٤٦ – **الشرط الأول — التأجير من الباطن** : يقول النص : « إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر » . فيجب إذن لجواز طلب الإخلاء أن يكون قد صدر من المستأجر عقد إيجار من الباطن[١] ، وقد سبق تفصيل ما هو الإيجار من الباطن[٢] . ولم يذكر المشرع هنا التنازل عن الإيجار إلى جانب الإيجار من الباطن ، ومن عادته أن يذكر الاثنين معاً ، حتى إنه عندما أضاف النص الخاص بإجارة الوقف إلى الفقرة (ب) من المادة ٢ سالفة الذكر بموجب المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ لم يغفل التنازل عن الإيجار وذكره إلى جانب الإيجار من الباطن . ويحمل إغفال التنازل عن الإيجار فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه غير مقصود ، وقد أراد المشرع بعبارة « أجر من الباطن » أن تشمل الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار معاً . ولو قيل بغير ذلك ، وبأن الإيجار من الباطن وحده هو الممنوع دون التنازل عن الإيجار ، لسهل التحايل على القانون ، ولعمد المستأجر إلى التنازل عن الإيجار بدلا من الإيجار من الباطن ، فيصل بذلك إلى نفس النتيجة وهى استغلال حماية القانون إياه فى الإيجار الصادر له من المالك ، وهذا ما راد القانون منعه . هذا إلى أن المشرع ذكر بصريح النص أن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى

---

(١) مصر الكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ – ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٥٢ وما بعدها .

منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس » (م ١/٥٩٤ مدنى) ، فيمكن قياس المنع التشريعى على المنع الاتفاق ، ويكون المشرع عندما منع الإيجار من الباطن ورتب عليه جواز الإخلاء منع فى الوقت ذاته التنازل عن الإيجار ورتب عليه نفس النتيجة(١) . ويخلص من ذلك أنه يستوى أن يصدر من المستأجر إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، فنى الحالتين يتوافر الشرط الأول من شرطى جواز طلب الإخلاء . ويستوى كذلك أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار واقعاً على كل المكان المؤجر أو على بعضه(٢) .

وقد قدمنا أنه لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلا عن الإيجار أن يدخل المستأجر معه شركاء فى المتجر أو المصنع الذى أقامه فى العين المؤجرة(٣) ، ولا أن

---

(١) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ – الأسكندرية الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ – مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ – ٥ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٢٣٥ سنة ١٩٦٠ – وانظر عكس ذلك وأن النص مقصور على الإيجار من الباطن وحده دون التنازل عن الإيجار كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٦١ (ويستند إلى الفارق القانونى بين الحقين من حيث طبيعة كل حق وأثره ، وأن المشرع عند ماأراد تناول الحقين معاً فى إجارة الوقف نص على ذلك صراحة فاقتصاره فى إجارة غير الوقف على الإيجار من الباطن معناه أن ذلك لا يشمل التنازل عن الإيجار ، وإذا خشى من أن الأفراد لايميزون بين العملين فجعل المنع من أحدهما منعاً من الآخر فليس هذا شأن المشرع إذ هو يميز بداهة بين العملين فإذا ذكر أحدهما دون الآخر لم يجز القول إنه قصد العملين معاً . غير أن الأستاذ كامل محمد بدوى يميز بين ما إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن فعند ذلك يتناول الشرط المانع التنازل عن الإيجار أيضاً إعمالا لنص المادة ١/٥٩٤ مدنى ، وبين ما إذا سكت المتعاقدان عن المنع فعند ذلك يكون الحظر الوارد فى الفقرة (ب) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن مقصوراً على التأجير من الباطن تفسيراً لهذا النص الاستثنائى فى أضيق الحدود) .

(٢) وقد صرح بذلك النص الوارد فى إجارة الوقف . وقد أراد المشرع فى هذا النص أن يتدارك ما أغفله فى النص الوارد فى قانون إيجار الأماكن ، فقال : « وفى إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر من الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن » ، فتناول كما نرى الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما جعل للتصرف الذى يقع على بعض المكان حكم التصرف الذى يقع على كله . انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ – ص ١٧٠ – مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٩٣ سنة ١٩٥٣ – ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأن إشراك المستأجر شخصاً معه فى المتجر أو المصنع الذى أقامه فى العين المؤجرة لايعتبر تأجيراً من الباطن (مصر الكلية ٤ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ –

يسكن العين خادمه أو أحد من أتباعه بدلا من أن يسكنها هو ، ولا أن يستنزل ضيوفاً لمدة قصيرة أو طويلة ولا أن يسكن معه أقارب أو أصدقاء(1) . كذلك

= سنة ١٩٥٢ — ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦—٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ . وقرب مصر الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ — ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٥ سنة ١٩٥٣) .

(١) وقد قضى بأن إقامة الإخوة وذوى القربى فى العين المؤجرة هى بحسب الأصل من قبيل المساكنة التى لا تحقق التأجير من الباطن بمعناه القانونى ، ولو اقترنت بفكرة التخصيص المكانى الذى ينبنى عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكناه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٤ ص ٩١٠) . وقضى أيضاً بأنه إذا ساكن المستأجر زوجته وابنه وبنته وزوج بنته ، فهؤلاء هم أسرته التى هو عائلها وكبيرها ، ومن الطبيعى أن يكون عقد الإيجار قد حرر باسمه إذ من غير المعقول أن المستأجر فى عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين وقت التعاقد (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن قبول المستأجر ضيفاً ينزل عنده ، ولو كان هذا الضيف يدفع نصيبه فى تكاليف المعيشة ، لا يعتبر إيجاراً من الباطن (مصر الكلية المختلطة ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٦م ٥٩ ص ٩٧) . وقضى بأن قوام التأجير من الباطن فى فقه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يثبت فى حق المستأجر الأصلى إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يخول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جعل ، فإذا انعدم الدليل على وجود هذا الاتفاق فى العلاقة بين المستأجر الأصلى وبين من يشترك معه فى الانتفاع أو قام فى أمره شك انتفى التأجير من الباطن . وعلى ذلك لا يكون إيواء المستأجر بعض أفراد أسرته أو أقاربه (شقيقته وزوجها) أو أصدقائه فى العين المؤجرة فى حكم التأجير من الباطن الذى يجيز إخلاءها ، بل يعتبر من قبيل المساكنة ، سواء أسهموا مع المستأجر الأصلى فى الأجرة أو لم يسهموا (مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٦١) . وقضى بأنه لا يدخل فى نطاق التأجير من الباطن من استأجر مسكناً ليقيم فيه هو وإخوته أو من هم تحت رعايته ولو صدر العقد باسم المستأجر ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة ولأن الإجارة مقصودة منذ البداية لصالح الجميع وقد ناب من تحرر العقد باسمه عن إخوته وذويه نيابة فعلية لها سند صحيح مما جرى به العرف الاجتماعى . ولا يمكن القول بأن مغادرة من حرر العقد باسمه الشقة تستتبع مغادرة مشاركيه فى السكن ، وإن قيل بغير ذلك فالعدل يأبى أن يحرر العقد باسم شخص لصالحه وآخرين ويتعلق مصير من لم يحرر العقد باسمهم بمصير من حرر العقد باسمه مادام العقد حرر لصالح الجميع منذ البداية (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦١١ سنة ١٩٦١) .

وانظر فى نفس المعنى : مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨١٥ سنة ١٩٥٢ — ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ — ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ (يقيم مع المستأجر ابن زوجته) — ٤ يونيه =

لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلا عن الإيجار أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع

= سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ سنة ١٩٥٢–١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٥١ سنة ١٩٥٢ – ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٢٢ سنة ١٩٥٢ – ١٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٣٢ سنة ١٩٥٣ – ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٣٨٣ سنة ١٩٥٣ – ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ – ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٦ سنة ١٩٥٤ – ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ – ١٢ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٥ ص ١٣٨٥ (يقيم معه شقيقه ثم انتقل أحد الأخوين إلى مسكن آخر لأن الإجارة تعتبر معقودة لهما من بادئ الأمر) – ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٤ – ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩١٢ سنة ١٩٥٤–١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ – ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٤ (ترك المستأجر العين لابن أخته فقالت المحكمة إن هذا لا يعتبر تأجيرا من الباطن) – ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ – ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦–٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٥٣ سنة ١٩٥٧ – وانظر عكس ذلك وأن ترك المستأجر الأصلي العين وتخليه عنها لمن كان يقيمون معه يعتبر إيجاراً من الباطن : مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ – ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٦٤ سنة ١٩٥٤ – ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٤٥٨ سنة ١٩٥٧ – وانظر تعليقاً في معنى أنه لا يكون هناك إيجار من الباطن في هذه الحالة لأن المقصود بعبارة التأجير من الباطن هو أن يؤجر للاستغلال كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ٦١ – ص ٦٢ – والظاهر أن هناك محلا للتمييز بين ما إذا كان أقارب المستأجر قد ساكنوه منذ بداية الإيجار فيكون قد تعاقد نيابة عنهم فيجوز له التخلي لهم عن العين المؤجرة ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، وبين ما إذا كان المستأجر قد آوى أقاربه بعد الإيجار فيبقون في العين ما بقي هو وإن خرج خرجوا معه لأنه لم يتعاقد نيابة عنهم ويعتبر بقاؤهم في العين بعده إيجاراً من الباطن . وقد قضى في هذا المعنى في دعوى دفع المستأجر فيها بأنه لم يحصل تأجير من الباطن ، وإنما الذى حصل هو أنه آوى معه والده الذى طعن في السن واحتاج إلى رعايته وذلك دون مقابل ، كما أن علاقته بالعين لم تنقطع فلا يزال يشغلها مع والده . فأحيلت القضية إلى التحقيق وثبت منه أن المستأجر لا يقيم بالعين ، وقضت المحكمة بأنه إذا ترك المستأجر الأصلي العين المؤجرة إلى والديه اللذين لم يكونا يقيمان معه عند بدء الإيجار ، فإن ذلك يعتبر منه نزولا عن الإجارة . ولما كان الثابت أن والد المستأجر لم يكن مقيماً معه عند بدء الإيجار وإنما آواه أخيراً ، وثبت من المعاينة أن المستأجر ترك العين المؤجرة وأقام في مسكن آخر ، فيتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٦٠ : وقد أمهلت المحكمة المستأجر شهرين لتنفيذ الحكم بالإخلاء عملا بالمادة ٢/٣٤٦ مدنى) .

زيادة رأس المال أو إنقاصه أو مد أجل لشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة مستمرة(١) .

كذلك لا يعد إيجاراً من الباطن بالمعنى المقصود فى الشرط الذى نحن بصدده أن يكون المنزل فى جهة تعتبر مصيفاً أو مشتى ويؤجره المستأجر من باطنه مدة الصيف أو مدة الشتاء . ذلك أنه روعى فى إيجار المنزل هذه الميزة ، وكانت محل اعتبار عند تقدير الأجرة ، فاستغلال المستأجر للمنزل على هذا النحو يعتبر استغلالا مألوفاً يتوقعه المالك وقد تقاضى ثمنه فى الأجرة الأصلية أولا ثم فى العلاوة التى يسمح بها القانون وهى ٧٠ ٪(٢) . ولكن إذا أجر المستأجر العين من الباطن لا لمدة فصل معين ، كان هذا مسوغاً للإخلاء ، حتى لو كان المستأجر قد فرش العين أو زودها بأدوات ذات قيمة ، ولا يقبل منه القول بأنه يستغل الأثاث أو الأدوات أكثر مما يستغل العين نفسها ما دام المستأجر من الباطن لا يستطيع الانتفاع بالأثاث أو الأدوات إلا مع الانتفاع بالعين(٣) .

وإذا وقع الإيجار من الباطن ، فإن الذى يطلب الإخلاء هو المالك لا المستأجر ، والنص صريح فى هذا المعنى إذ يقول : « إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك » . وهذا بديهى لأن الاستغلال واقع على المالك لا على المستأجر الأصلى ، وهذا الأخير هو المستغل . ومن ثم لا يجوز للمستأجر الأصلى أن يطلب هو إخلاء المستأجر من الباطن(٤) . كذلك لا يجوز له ، إذا حصل على إذن كتابى من المالك وأجر من الباطن ، ثم أجر المستأجر من الباطن

---

(١) انظر فى كل ذلك آنفاً فقرة ٤٥٦ .

(٢) الإسكندرية المختلطة ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ – ٧ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٤ – ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ (وتقول هذه الأحكام الثلاثة إن منقولات المستأجر الأصلى هى العنصر الأساسى فى تقدير الأجرة ، وإن القول بغير هذا الرأى يشل حركة الاصطياف بمدينة الأسكندرية) – وانظر أيضاً فى معنى القضاء المختلط الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٢ . وانظر انتقادا لهذه الأحكام فى عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٣٩ – ص ٤٢ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ١٣ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ – مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٧٦ سنة ١٩٥٦ .

(٤) الإسكندرية المختلطة ٢٢ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٢٠ .

بدوره إلى مستأجر ثان من الباطن دون إذن كتابي من المالك ، أن يطلب الإخلاء من المستأجر من الباطن الأول أو المستأجر من الباطن الثاني(١) .

٦٤٧ – **الشرط الثاني — بغير إذن من المالك :** ويشترط في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أن يكون « بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يُعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » . ويخلص من هذا النص أنه يجب التفريق بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ غير متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ أي سابق على أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير أو التنازل(٢) ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك ، أو كان يتضمن ترخيصاً صريحاً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار . فالشرط المانع يقتضي بداهة إذنا كتابياً صريحاً ينسخه . وسكوت عقد الإيجار الأصلي ، بل تضمنه ترخيصاً عاما في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، وإن كان هذا أو ذاك كافياً لتخويل المستأجر الحق في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، إلا أن المشرع هنا لم يكتف بذلك بل اقتضى الحصول على إذن كتابي صريح خاص من المالك وقت التأجير من الباطن أو

---

(١) وقد قضى بأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من باطنه بناء على إذن كتابي من المالك أن يطلب من المالك إخلاء المستأجر من الباطن إذا ما قام هذا بالتأجير من باطنه دون إذن كتابي صريح من المالك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٣٣٧ سنة ١٩٥٧ – ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ ، رقم ٢٢٣٦ سنة ١٩٥٨) . وانظر أيضاً مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٨٩ سنة ١٩٥٣ – وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٦ ص ١٨١ – ص ١٨٢ – محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ – ص ٤٦٣ .

(٢) ولا يكفي الإذن وقت الإيجار الأصلي (مصر الكلية الوطنية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٧ ص ١٠٧٨ – ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٧٨ – محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ – كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ٥١ – محمد لبيب شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤ .

التنازل عن الإيجار . وتقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، كما رأينا[١] ، فى تقريرها الثانى فى تعليل ذلك ما يأتى : « ولا عبرة بما يكون قد نص عليه فى العقد الأصلى من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتى كانت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، وما كان فى ذلك ضرر على المالك لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن » . (والفرض الثانى) أن يكون عقد الإيجار الأصلى قد تم فى تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أى منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفى هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابى صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، سواء كان عقد الإيجار الأصلى يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتا فيه عن ذلك . أما إذا كان العقد يتضمن ترخيصاً عاماً فى الإيجار من الباطن وفى التنازل عن الإيجار ، فإن هذا الترخيص العام وقت الإيجار الأصلى يغنى عن الإذن الكتابى الخاص وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار[٢] . ونرى من ذلك أن المشرع فى الفرض الثانى أوجب الإذن الكتابى الخاص حتى لو سكت الإيجار الأصلى ، وقد كان هذا السكوت يخول المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، وفى هذا يتفق الفرض الثانى مع الفرض الأول . ولكن

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ .

(٢) ويجب أن يقع الإيجار من الباطن فى حدود الترخيص العام . فإذا كان الترخيص العام مقصوراً على إيجار جزء من العين من الباطن ، لم يجز للمستأجر إيجار كل العين (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ – انظر عكس ذلك وأنه إذا رخص المالك فى تأجير جزء من العين من الباطن يكون قد وافق على مبدأ التأجير من الباطن فى ذاته ، فإذا آجر المستأجر العين كلها يكون هذا قد تم بترخيص من المالك ، وتكون مخالفة المستأجر لشروط الترخيص سبباً فى مسئوليته وفقاً للقواعد العامة لا وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائى : مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا كان الترخيص العام وارداً على إيجار العين مفروشة فى مقابل العلاوة القانونية وهى ٧٠٪ ، فإن ذلك لا يخول المستأجر أن يؤجر العين غير مفروشة فلا يحصل المؤجر على هذه العلاوة ، وذلك ما لم يقر المؤجر بعد ذلك إيجار العين من الباطن غير مفروشة (مصر الكلية ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣١١٥ سنة ١٩٥٢) .

الفرض الثانى يختلف عن الفرض الأول فيما إذا كان الإيجار الأصلى تضمن ترخيصاً عاماً ، فهذا الترخيص العام يغنى عن الإذن الكتابى الخاص فى الفرض الثانى ، ولا يغنى عنه فى الفرض الأول . والسبب فى ذلك أن الإيجار الأصلى الفرض الثانى قد أبرم فى تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أى فى وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، فإن رخص المالك صراحة للمستأجر فى الإيجار من الباطن فقد قبل ذلك وهو على بينة من أمره ، وكان يستطيع ألا يقبل أو فى القليل أن يسكت .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر الأصلى ، حتى لا يدع للمالك سبيلا إلى طلب الإخلاء ، يجب عليه أن يحصل منه على إذن كتابى خاص وقت التأجير من الباطن إذا كان عقد الإيجار الأصلى مبرماً قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإذا كان مبرماً منذ هذا التاريخ وجب الحصول على الإذن الكتابى[1] ما لم يكن الإيجار الأصلى قد تضمن ترخيصاً عاماً[2] . والكتابة فى الإذن الخاص ليست ركنا شكلياً فيه[3] ، بل هى مطلوبة للإثبات ، فيقوم مقامها الإقرار أو اليمين[4] . ولا يعتبر

---

(١) وقد قضى بأن قبول المالك تنازل المستأجر للغير عن عقد الإيجار لا يستفاد من قرائن الأحوال ، بل يجب أن يكون ذلك بإذن كتابى صريح من المالك على ما نصت عليه المادة ٢ فقرة ب من القانون ، ولذلك لا يجوز للمستأجر الاحتجاج بأن المالك قد ارتضى وجود المتنازل إليه وإقامته بالعين بدليل سكوته على ذلك أو قبوله إيصال التلفون باسمه (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٤٧٦٨ سنة ١٩٥٩) . وانظر مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٢ (ترخيص مكتوب يتعارض مع شرط مانع مطبوع ، فغلب الترخيص المكتوب) .

(٢) فإذا أعطى المالك إذناً للمستأجر فى الإيجار من الباطن ، فليس للمستأجر من الباطن أن يؤجر بدوره من باطنه إلا بإذن من المالك أيضاً لا من المستأجر الأصلى (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٣) .

(٣) قارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ (ويبدو أنه يجعل الكتابة شرطاً شكلياً فى الإذن لا يصح بغيرها) .

(٤) مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٨ سنة ١٩٥٢ (أقر المالك فى صحيفة دعواه أنه أذن فى الإيجار من الباطن) – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤) – ولكن لا تقبل البينة ولا القرائن (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ – ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ – ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٠ سنة ١٩٥٣ – انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤٥٣ –

إثباتا كتابياً كافياً الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن(١) . أما إذا قبل المؤجر قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فإنه يكون بذلك قد أقر الإيجار من الباطن(٢) . ولا يغني علم المؤجر بالإيجار من الباطن وسكوته عن ذلك عن الإذن الكتابي الخاص(٣) .

وقد قدمنا أن هذا الإذن الكتابي الخاص ، وكذلك الترخيص العام الوارد في عقد إيجار أصلي مبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، مما يجوز تقويمه وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس عند تقدير الحد الأقصى للأجرة(٤) .

فإذا لم يحصل المستأجر على الإذن الكتابي الخاص ، ولم يتضمن الإيجار الأصلي المبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ على ترخيص عام ، جاز للمالك أن يطلب الإخلاء(٥) على النحو الذي سنراه فيما يلي .

= سنة ١٩٥٤ (وقد استدلت المحكمة على الإذن في الإيجار من الباطن بقرينة زيادة في الأجرة معاصرة لإقامة المستأجر من الباطن في العين – انظر تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٤٩ – ص ٥٠) .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦١٦ سنة ١٩٥٦ .

(٢) وقد قضي بأن مطالبة المؤجر بزيادة الأجرة بسبب الإيجار من الباطن يسقط حقه في طلب الإخلاء بعد ذلك « مصر المختلطة ٧ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وانظر أيضاً مصر المختلطة ٢١ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ .

(٣) مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥ سنة ١٩٥٣ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٥) ولا يجاب طلب الإخلاء ، حتى لو آجر المستأجر العين من الباطن دون إذن ، إذا كان متواطئا مع المؤجر . فقد يقع أن يؤجر المالك العين ، لا للمستأجر مباشرة فيكون لهذا الأخير أن يبقى في العين بحكم الامتداد القانوني للإيجار ، بل لشخص يتواطأ معه ، ويؤجر هذا الشخص العين من الباطن للمستأجر الحقيقي فيستطيع المالك متى شاء إخراج هذا المستأجر الأخير ، إذا هو رفع دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلي الذي تواطأ معه محتجاً عليه بالإيجار من الباطن . وقد قضي بأنه إذا أقامت المدعية دعواها طالبة فيها إخلاء المدعى عليهم من العين المؤجرة لأن المدعى عليه الأول قد قام باستئجار المنزل منها وآجره من باطنه إلى باقي المدعى عليهم دون ترخيص كتابي من المدعية ، واتضح للمحكمة أن المدعى عليه الأول وهو زوج المدعية قد تواطأ معها نكاية بباقي المدعى عليهم ، ولا سيما أنه يعمل كاتباً لمحام ولا يعقل أن يستأجر منزلا بأكمله لاستعماله الشخصي ، فإن دعوى الإخلاء تكون مبنية على أساس غير سليم وخليقة بالرفض (مصر الكلية ٢١ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ رقم ٧٨٢ سنة ١٩٥٣) .

٦٤٨ – **الحالة الاستثنائية الأولى – إجارة الوقف** : رأينا أن المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أضاف إلى الفقرة ب من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ النص الآتى : « وفى إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن – ولو كان مأذونا له فى ذلك – كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد ، وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة » .

ويتبين من هذا النص أنه إذا كان المكان المؤجر عينا موقوفة فقد ألغى المشرع بالنسبة إليه الشرط الثانى واقتصر على الشرط الأول . فيكفى إذن أن يؤجر المستأجر الأصلى المكان الموقوف من الباطن كله أو بعضه أو يتنازل عن الإيجار حتى يكون لناظر الوقف طلب الإخلاء أو الحلول ، ولو كان المستأجر الأصلى قد حصل على إذن كتابى خاص من نفس ناظر الوقف أو من ناظر سابق ، أو كان الإيجار الأصلى لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ وتضمن ترخيصاً عاما . فيستطيع ناظر الوقف إذن ألاّ يعتد بإذن صادر من ناظر سابق ، أو حتى بالإذن الصادر منه هو ، ويسرى هذا الحكم بأثر رجعى على عقود الإيجار من الباطن أو عقود التنازل التى أبرمت قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . وقد بينت المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون الأسباب التى دعت المشرع إلى سن هذه الأحكام الشديدة وإلى جعلها تسرى بأثر رجعى ، وأوردت أمثلة عملية صارخة لتبرر هذا المسلك الاستثنائى ، فقالت : « كان بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها من الجهات التى خضعت لنظرها – كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها وسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو إرضاء للحزبية ، فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة أيديهم نظرتهم إلى ممتلكاتهم الخاصة . وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ، ثم يستغلونها استغلالا فاحشاً فى بعض الأحيان . فمن أمثلة ذلك أن يستأجر رجل مليء مكانا فى شارع رئيسى من شوارع القاهرة بستة عشر

جنيها شهرياً ثم يؤجره من باطنه بستين جنيهاشهرياً ، وهذا الشخص نفسه يستأجر مكانا آخر فى شارع رئيسى آخر بأحد عشر جنيها شهرياً ثم يؤجره من الباطن بخمسة وعشرين جنيها شهرياً . ومثل آخر يستأجر رجل قطعة أرض فضاء باثنى عشرجنيها شهرياً ، ويجرى فيها إصلاحات طفيفة ، ثم يؤجرها بعد ذلك من باطنه بمائتى جنيه شهرياً ، إلى غير ذلك من الأمثلة الكثيرة الصارخة . ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يجيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء الذين مكنتهم من التأثير على بعض القائمين بأمر الأوقاف صداقات شخصية أو صلات حزبية ، فاستطاعوا بذلك أن يحصلوا على مبالغ طائله بغير جهد مبذول . لهذا رؤى وضع مشروع القانون المرافق . . . وحتى يكون لهذا التشريع الأثر المرجو ، فقد نص فيه على سريانه على العقود القائمة . ويلاحظ أن هذا التشريع لا يتناول عقود الإيجار التى تتم بين الأفراد ، والسبب فى ذلك أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصه . كما لوحظ فى النص أن يكون مرنا فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ليبيح فسخ بعض العقود التى يبدو فيها الاستغلال بشعاً فاحشاً ، كما لوحظ فيه عدم الاعتبار بالإذن ولو كان كتابياً لأن الذين يقومون على إدارة هذه الأوقاف كانوا يتأثرون فى إعطائهم هذا الإذن بمعان هى أبعد شىء عن الصالح العام » .

ويستوى أن تكون العين الموقوفة تحت نظارة وزارة الأوقاف أو تحت نظارة غيرها ، وتنطبق الأحكام السالفة الذكر بوجه خاص على الوقف الخيرى بعد إلغاء الوقف الأهلى . أما غير الوقف فلا يخضع لهذه الأحكام ، ويجب فيه توافر الشرطين معاً ــ أى الإيجار من الباطن وبغير إذن المالك ــ والسبب فى ذلك كما تقول المذكرة الإيضاحية : « أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة » .

فإذا أجر المستأجر لمكان موقوف العين كلها أو بعضها من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار كله أو بعضه ، كان لناظر الوقف ، حتى لو كان هو أو ناظر سابق أعطى إذناً فى ذلك للمستأجر ، أن يتخذ أحد مواقف ثلاثة : (أ) إما أن يستبقى

الوضع كما هو فيبقى المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه لم يلحق الوقف من هذه الصفقة خسارة محسوسة . (ب) وإما أن يطلب من المستأجر الأصلى الإخلاء فينتهى كل من الإيجار الأصلى والإيجار من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه خير للوقف إنهاء الإيجار وإعادة تأجير العين بأجرة أعلى حتى من الأجرة التى تقاضاها المستأجر الأصلى من المستأجر من الباطن ، أو إذا كان المستأجر الأصلى قد احتاط لنفسه فأخذ من المستأجر من الباطن مقدماً ما كان يبغيه من كسب وكتب فى عقد الإيجار من الباطن أجرة غير عالية وفى هذه الحالة يرجع المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلى بما دفعه . (جـ) وإما أن يتمسك بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، فتقوم العلاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن أو المتنازل له على أساس عقد الإيجار من الباطن أو عقد التنازل ، وذلك إذا رأى أن الأجرة فى الإيجار من الباطن أو المقابل فى التنازل مبلغ كبير يكسبه للوقف بفضل هذه العلاقة المباشرة .

٦٤٩ – **الحالة الاستثنائية الثانية — بيع المصنع أو المتجر** : وقد رأينا أن المادة ٢/٥٩٤ مدنى تنص على ما يأتى : « ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » . فإذا استأجر شخص مكاناً أقام فيه متجراً (fonds de commerce ويشمل المصنع والمتجر) ، واضطر إلى بيع المتجر لضرورة قامت ، فتنازل عن الإيجار لمشترى المتجر أو أجر له من الباطن بالرغم من وجود شرط مانع ، جاز للمحكمة أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المستأجر للمؤجر ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . وقد تقدم تفصيل كل ذلك[1] .

ولكن رأينا من جهة أخرى ، فيما تقدم ، أنه لا بد من إذن كتابى خاص من المؤجر عند التنازل أو الإيجار من الباطن ، حتى لو لم يكن إيجار المكان الذى أقيم فيه المتجر قد ورد فيه شرط مانع ، بل حتى لو كان هذا الإيجار قد تضمن ترخيصاً عاماً ما لم يكن مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . فهل هذا الحكم

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٥٧ .

الاستثنائي قد نسخ أحكام القانون العام ، وأصبح المستأجر للمكان الذى أقيم فيه المتجر لا يستطيع التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بعد الحصول على إذن المؤجر ، وذلك سواء ورد فى الإيجار شرط مانع أو لم يرد ، أو إلا بعد الحصول على ترخيص عام إذا كان الإيجار لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ؟ تجيب محكمة النقض بأن التشريع الاستثنائى لم ينسخ أحكام القانون العام ، وبأنه لا يزال لمستأجر المكان الذى أقيم فيـه المتجر — إذا رأت المحكمة ذلك — أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، حتى لو وجد شرط مانع ، متى توافرت الشروط الواجبة ، وذلك دون حاجة للحصول على إذن كتابى خاص من المؤجر وقت التنازل أو وقت الإيجار من الباطن . ولا يجوز للمؤجر فى هذه الحالة أن يطلب إخلاء المكان ، بحجة أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن دون إذن كتابى ، استناداً إلى أحكام التشريع الاستثنائى . وتقول محكمة النقض ، فى تعليل ذلك ، إن أحكام هذا القانون الاستثنائى لا تفيد صراحة أو ضمنا إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب التقنين المدنى ، والتى تجيز لها بالشروط الواجبة قانوناً إبقاء الإيجار لمشترى المتجر رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ذلك لان القانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائى ، فلا يجوز التوسع فى تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة التى خولها التقنين المدنى للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هى رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد[1] .

---

(١) نقض مدنى ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ ص ٦٢٨ — انظر آنفاً فقرة ٤٥٧ فى الهامش — وانظر أيضاً نقض مدنى ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة حكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠ — استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ — استئناف مصر ٢٢ يونيه سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٥٣ ص ٢١٣ — مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ — ١٨ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦٧٤ سنة ١٩٥٢ — ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ — ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٠٢ رقم ٩٥٣ سنة ١٩٥٤ — ٢٢ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ — طنطا الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٢ ص ١٤١٢ — وقد قضى حديثاً بأن أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب الفقرة الثانية عن المـادة ٥٩٤ مدنى التى تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشترى المتجر أو المصنع إذا تم الشراء حسب الشرائط التى يتطلبها المشرع ، وهى أن يشمل =

ويخلص من ذلك أنه إذا أقام المستأجر متجراً فى المكان المؤجر واضطر إلى بيعه[١] ، لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء تطبيقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ، حتى لو توافر الشرطان اللذان يتطلبهما هذا التشريع فتنازل المستأجر عن الإيجار لمشترى المتجر أو أجر له من الباطن[٢] دون إذن من المالك[٣] .

جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء ، رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عنه للغير (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠) – وانظر فى نفس المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٨ وفى عقد الإيجار فقرة ٢٥٢ ص ٤٥٨ – منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٤ – عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٣ ص ٢٦٥ .

(١) انظر فى قيام الضرورة للبيع وعدم لحوق ضرر محقق بالمؤجر ما قدمناه آنفاً فقرة ٤٥٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما فى ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجراً مثله بموجب هذا البيع ، مما يترتب عليه وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ألا يكون للمؤجر حق إخراجه من العين المؤجرة (نقض مدنى ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اضطر المستأجر إلى إيجار المتجر ، كان حكم هذا الإيجار هو حكم بيع المتجر ، فيجوز للمستأجر أن يتنازل من إيجار المكان أو أن يؤجره من الباطن بدون إذن كتابى من المالك (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥ سنة ١٩٥٣ : حالته استأجر دكاناً وأعده للحياكة ، ولما مات اضطرت زوجته إلى إيجار محل الحياكة إلى أحد العمال الذين كان زوجها يستخدمهم وآجرت له المكان من الباطن دون إذن كتابى من المالك) . ولكن أكثر الأحكام على عكس ذلك ، وتذهب إلى أن نص المادة ٥٩٤/٢ مدنى نص استثنائى لا يجوز التوسع فى تفسيره ، ويجب قصره على حالة بيع المتجر دون إيجاره ، باعتبار أن المستأجر الأصلى فى حالة البيع مضطر إلى قطع صلته بالمتجر فينبغى تيسير البيع له ، وهذه الحكمة منعدمة إذا ظل المستأجر محتفظاً بالمتجر واكتفى بتأجيره (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٨ ص ١٩٠ – ص ١٩١ – مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٣ سنة ١٩٥٣ – ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٣ – ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٩٨ سنة ١٩٥٤ – ٢ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠١٠ سنة ١٩٥٥ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٧ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى أخيراً بأن المادة ٥٩٤ مدنى لا تنسحب إلى حالة إيجار الجدك ، لأن نصها استثنائى لا يجوز التوسع فيه ، ولأن الشارع رمى إلى مجرد تسهيل البيع الاضطرارى للجدك باعتبار أن المستأجر الأصلى فى هذه الحالة مضطر إلى قطع صلته بالمؤسسة التى أنشأها بالعين المؤجرة ، وهذه الحكمة منعدمة فى حالة المستأجر الذى يظل محتفظاً بالجدك الذى أنشأه ويكتفى فقط بتأجيره للغير (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٢٢٥٤ سنة ١٩٦٠) .

٦٥٠ — ب . إجراءات طلب الإخلاء : فإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما ، وأجر المستأجر العين من الباطن أو تنازل عن الإيجار بدون إذن من المالك ، جاز لهذا الأخير أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ولو قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فينتهي الإيجار الأصلي وينتهي معه الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ولا داعي هنا ، في الإجراءات التي يتخذها المالك في طلب الإخلاء ، لأن يمر بالمراحل الثلاث التي رأيناه يمر بها في طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . ففي هذا الطلب الأخير يجب على المؤجر أن يكلف المستأجر بالوفاء ، وأن يمضي خمسة عشر يوماً دون أن يوفي المستأجر بالأجرة ، وبعد ذلك يرفع المؤجر دعوى الإخلاء . أما هنا ، فقد وقعت المخالفة بمجرد أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن إيجاره دون إذن من المالك ، ولا سبيل إلى تداركها لا بالتنبيه على المستأجر ولا بمضي مدة معينة . فلم يبق إلا أن يرفع المالك دعوى الإخلاء في أي وقت يشاء بعد وقوع المخالفة ، ولو أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار [1] .

وقد قدمنا أن الدعوى ترفع من المالك ، ويجوز رفعها من المستأجر الأصلي [2] . وترفع على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن ، لان موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي وليس الإيجار من الباطن ، وإنما ينتهي الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي [3] . ويجوز مع ذلك للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى ، وإن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى [4] .

---

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ — ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٦ — مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٣) مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار من الباطن ينتهي حتماً بانتهاء عقد الإيجار الأصلي ، ولا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ الإيجار الأصلي في حق المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولا يهم أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ —

وترفع الدعوى وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، وإلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص طبقاً لأحكام هذا التشريع ، ويكون الحكم غير قابل للطعن فيه بأى وجه .

وإذا رفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية فى ذلك ، وتنحصر سلطتها فى التثبت من أن المستأجر قد أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى فسخ الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، أو إذا هو أثبت أن هذا الإيجار أو التنازل لم يعد بأى ضرر على المالك ، فالحكم بالفسخ – كما تقول المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ – « مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدى فى تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً فى استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب »[١] . وقد قدمنا مثل ذلك فى طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة[٢] .

وكما فى طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة أيضاً ، يجوز للقاضى أن ينظر المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، عملا بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدنى[٣] .

قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما لا يهم أن يكون المستأجر من الباطن عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به ، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكى يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى ، إذ هو لا يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير (نقض مدنى ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ رقم ٦٢٨ ص ١٤١٩) .

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٥٦ (ووجوب التسليم أثر حتمى للحكم بالأخلاء) – ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٧ سنة ٩٥٦ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٧ ص ١٨٥ – وانظر عكس ذلك وأنه لا يتحتم الحكم بالفسخ بل تكون للمحكمة سلطة تقديرية محمد لبيب شنب فقرة ٣٢٢ ص ٣٣٨ – وقد قضى بأنه لا يجاب طلب تمكين المستأجر من العودة إلى العين التى أجبر على إخلائها إلا إذا كان الإخلاء فى الأصل بسبب الضرورة الملجئة أو بسبب الهدم وإعادة البناء ، فإذا كان مناط الإخلاء سبباً آخر غير هذين – كالتأجير الباطنى – فإن دعوى التمكين تكون على غير أساس من القانون (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ .

٣ ـ استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك

٦٥١ – النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ج) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » .

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر ، هما التزامه باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة فى استعمالها . فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية[1] ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة ، وسببا آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذان سببان نتكلم فى كل منهما ، ثم نبحث إجراءات طلب الإخلاء الذى يترتب على أى منهما .

٦٥٢ – السبب الأول – استعمال المكان بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة : عندما ناقشت الجمعية العامة لمجلس الدولة مشروع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ – وهو المصدر الذى اشتق منه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – رأى أحد الأعضاء أن يستبدل بكلمة « أو » التى تسبق عبارة « تضر بمصلحة المالك » كلمة واو العطف ، واستند فى ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين اللتين تتوسطهما كلمة « أو » إذ لاشك فى أن ما يضر بمصلحة المالك داخل فى عموم عبارة « تنافى شروط عقد الإيجار المعقولة » ، وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة واو العطف أدق . فأجابه عضو آخر : « أرى استبقاء كلمة « أو » ، فإن ثمة صورا يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار » . وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصودا أن

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

يجعل استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلاعن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك(١) .

وشروط الإيجار المعقولة تفترض أن هناك شروطاً متفقاً عليها بين المؤجر والمستأجر ، وخالف المستأجر المعقول من هذه الشروط . أما مخالفة المستأجر لالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية فى هذا الصدد ، ومخالفته لالتزامه من المحافظة على العين وبذل العناية الواجبة فى استعمالها ، فلا شأن لنا بهذا هنا ، وهو يدخل فى السبب الثانى المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك . فنقتصر إذن ، فى السبب الأول ، على الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

وتقضى القواعد العامة فى هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مبينا فى العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بيّن فى أى شىء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين فى شىء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كمقهى أو كمشرب لم يجز استعمالها كمسرح غنائى أو كمطعم ، وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يجز استعمالها للتجارة ،

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٧٨ – وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك فى وقت معاً بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة « أو » لا بحرف « الواو » سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ١٩٨ – منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٠ ص ٥١٥ – محمد لبيب شنب فقرة ٢١٧ .

ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلاء إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك فى وقت معاً ، لوجب استبعاد السبب الثانى كسبب للإخلاء ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلاء إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل فى الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن « ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار » . ولا شك فى أن المشرع ، وهو فى صدد تعداد أسباب الإخلاء على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند ماذكر استعمال المكان بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التى لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسىء المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة « أو تضر بمصلحة المالك » للإحاطة بهذه الحالات .

وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها[١] . على أن هذه الأحكام يخفف من حدتها فى القواعد العامة أن للمستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن فى مخالفتها ضرر يلحق المؤجر . فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، جاز ذلك ما دام هذا التحويل لا ينجم عنه ضرر بالعين المؤجرة أو ضرر يصيب المؤجر[٢] . ويبدو أن التشريع الاستثنائى ، فى مقابل المزايا التى منحها المستأجر والتى سبقت الإشارة إليها فى كثير من المناسبات ، أراد أن يتشدد فى بعض التزاماته ، وقد رأيناه يتشدد فى التزامه بالوفاء بالأجرة وفى التزامه بعدم الإيجار من الباطن ، وها نحن نراه يتشدد هنا فى التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر . فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة ، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة فى هذا سلطة تقديرية[٣] ، ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط. فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة فى خصوص استعمال المكان المؤجر ، والاتفاق قانون المتعاقدين ، ومن ثم لا يجوز للقاضى عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل نجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم ، بل يكفى أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر[٤]. فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق ،

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ - وفى قضية استأجر المدعى عليه العين لسكنه الخاص ، ثم جعل من إحدى غرفها مصنعاً لعمل الكسكسى وأنشأ فيها فرناً وموقداً كبيراً لاستعمالها فى هذه الصناعة ، وأزال الباب العام للمنزل حتى يتسع المدخل لإدخال العربة التى يستعملها فى توزيع الكسكسى ، فقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٧ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٣٢٥١ سنة ١٩٥٨) - وفى قضية أخرى أدار المستأجر العين كمقهى بلدى رغم وجود شرط فى العقد يحرم عليه إدارتها كمقهى ، فقضت المحكمة بأن فى هذا التصرف إضراراً بالمدعين ، لأن فى وجود المقهى بالعمارة إقلاقاً لراحة السكان ومضايقة لهم فى الدخول والخروج (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٩٥ سنة ١٩٦٠).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ .

(٣) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٢ - ١٧ يوليه سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٩٣ .

(٤) وإذا كانت هناك أحكام تذهب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم بالإخلاء ، فهذه الأحكام إنما تعرض لتعسف المؤجر فى التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار —

ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن[1] . فإذا فعل ، حكم القاضي

دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتعسف شيء وعدم وقوع ضرر المؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر للمؤجر ومع ذلك لا يكون متعسفاً في استعمال حقه . وإنما يعتبر المؤجر متعسفاً في طلب الإخلاء إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها من وراء الإخلاء قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة (م ٥ مدنى) . وليس في هذه الصور الثلاث صورة ما إذا كان المؤجر لم يصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد .
وعلى هذا النحو يمكن تبرير ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه وإن كان المشرع لم ينص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المعقولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت للمؤجر مصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتساف في استعمال الحق (مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩) . وأكثر الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف إنما هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر للشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

على أن هذا لا ينفي أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف نذكر منها : مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢٥ سنة ١٩٥١ — ١٨ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٤٤ سنة ١٩٥٣ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣١٧ سنة١٩٥٢ — ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٧٤ سنة ١٩٥٤ — ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٨ سنة ١٩٥٤ (وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلاء لأن المخالفة لم ينجم عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً لعين مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه) — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧١ سنة ١٩٥٤ — ٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠١ سنة ١٩٥٢ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٩٩٨ سنة ١٩٥٥ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٦ — ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧ .

(١) فإذا أوجر مكان بقصد استعماله محل ألبان أو محلا لكي الملابس أو كبوفيه ، لم يجز تحويله إلى مقهى (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١٢ سنة ١٩٥٢ — ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٧ سنة ١٩٥٤ — ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وإذا أوجر مكان لتقديم المشروبات الروحية ، لم يجز تحويله إلى محل لبيع الخردوات (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨) .

وقضى بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعمالها إياه نادياً لأعضائها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٢ سنة ١٩٥٥) ، ولا يمنع من إلقاء —

حتما بإخلاء المكان المؤجر. ولما كان ذلك لايخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فتطلب أن تكون الشروط التى إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة(١) . فإذا كانت الشروط غير معقولة(٢) ، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خدمه على عدد معين ، أو ألا يقيم كلابا لحراسة الدار وهى فى مكان قصى بمعزل عن العمران ، أوأن يبقى النوافذ التى تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر فى حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء .

يؤيد ما نذهب إليه فى هذا الشأن المناقشات التى دارت فى مجلس الشيوخ

= مواعظ على الأطفال فى فنائه (مصر الكلية ٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٥٤٦ سنة ١٩٥٣) ، وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة مما تستلزمه حرفة المستأجر فى المكان المعد لسكناه لا يعد تغييراً فى استعماله (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) ، وبأن وجود ماكينة خياطة تحيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لمحلات عمر أفندى لا يعد كذلك تغييراً فى استعمال دار السكنى (مصر الكلية ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٢) .

(١) وقد استعاض المشرع عن اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقية شروطاً معقولة . والشرط الذى ينطوى على تعسف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تعسفى ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتعسف فى استعمال شرط غير تعسفى .

والقاضى هو الذى يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تعسفية أو شروطاً معقولة (مصر الكلية ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى بأنه يعتبر شرطاً معقولا ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذى يحرم على المستأجر أن يتجر فى نوع معين من السلع يقوم المؤجر بالاتجار فيه (مصر الكلية ٣٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٢٩ ص ٧٩٠) ، وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء يتجر فيها أو أدوات يعمل بها بمسكنه لا يعتبر منافياً لشروط الإيجار المعقولة (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٩٤ سنة ١٩٥٣ – ٧ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٣ – ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن شرط منع المستأجر من استعمال نوع معين من الوقود بالمخبز يعتبر شرطاً تعسفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) ويغلب أن تكون شروطاً مطبوعة تنطوى على التعسف .

فى خصوص النص الذى نحن بصدده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة « المعقولة » بحجة أن هذه الكلمة « لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين » . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، ويستبقى فى الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم[1] .

---

(١) وننقل هنا ما دار فى مجلس الشيوخ ، بجلسة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ ، من المناقشات فى هذا الصدد :

« أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف (ج) عبارة « بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة » . وإنى أرى أن كلمة « المعقولة » هنا لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة . والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على أمر ما ، فلو وضعت كلمة « المعقولة » فإننا نهدم جميع الاتفاقات ، ونتخطى القاعدة القانونية المعروفة . إذا اتفقت مع زيد من الناس على شىء ، فلماذا يتدخل القضاء فى هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة ؟ ولذلك فإنى أرى حذف هذه الكلمة » .

« المقرر : إن ملاحظة حضرة الشيخ المحترم لا محل لها ، فيجب أن نترك للقضاء تقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتمسك على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة فى عقود مطبوعة يمليها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المالك . وعلى ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة » .

« العضو : إن القاضى يستعمل حقه الطبيعى ، ولا داعى للنص عليه » .

« المقرر : هذا التعبير ورد فى كثير من مواد القانون المدنى ، فلا يصح مطلقاً أن نتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة » .

« عضو آخر : إن الاتفاق أصلا قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فعندما تعرض الشروط المطبوعة على القاضى فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضى ويقتنع أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة » .

« المقرر : وإذا كانت غير مستساغة ؟ » .

« العضو الآخر : أعطنى مثلا » .

« المقرر : افرض أن هناك مالكاً اشترط على المستأجر ألا يكثر من خدمه فى المنزل إلا بموافقته ، فهل يكون هذا الشرط معقولا ؟ » .

« العضو الآخر : وهل رأيت أنت واحدا فقط فى حياتك القضائية سرى عليه هذا المثل الذى ضربته الآن ! » .

« المقرر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تعسفية يجب أن نحتاط لها »

٦٥٣ – السبب الثانى – استعمال المأجور بطريقة تضر بمصلحة المالك : وهذا السبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالمحافظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذى تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هى التى تدل على كيفية الاستعمال(١) . وهو ملتزم بعدم ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين(٢) . وهو ملتزم بألا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر(٣) . ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد(٤) . فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضى التشريع الاستثنائى بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضى أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤول فى النهاية إلى إخلال المستأجر بأى من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأى منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وفى هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا – لا فى السبب الأول – يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحقت به ضرراً(٥) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ – فقرة ٣٧٥ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٩ وما بعدها .

(٥) وأكثر الأحكام التى تساق فى صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة إنما تأتى هنا فى مكانها الصحيح فى صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٦٥٢ فى الهامش) .

ومن هذه الأحكام ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر فى العين المؤجرة هو إحداث فجوة فى حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ويقصد تسهيل وصوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للاستعمال على وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر (مصر الكلية ١٩ أبريل –

سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٣) . وما قضت به من أن هدم المستأجر لحائط مملوك للغير لا للمؤجر دون أن يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٥٦ سنة ١٩٥٨) . وما قضت به من أن إعداد المحل لبيع أجهزة الراديو بدلا من الحياكة لا يسبب ضرراً للمؤجر ولا يجيز الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٤٠١ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء غرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفريخه عمل مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتتولد عنه حشرات وتنبعث منه روائح كريهة ويعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة موجبة للإخلاء (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٧٤٠ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المخدرات بها يضر بالعين وبمصلحة المالك ضرراً أدبياً ويسوغ الإخلاء (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٢٥٣ سنة ١٩٥٥) . وما قضت به من أن الأضرار الأدبية تكفى فى بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله ، وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنه فى العين المؤجرة ، فاغتصب الابن إحدى حجرات المنزل وأدخل تغييراً فى بعض معالم العقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحماقاته حتى هدد بعضهم بالإخلاء إيثاراً للعافية ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصلى ، ولا يعفيه من ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقيماً فى جهة أخرى (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٦ ص ١٣٨٥) . وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبى مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه فى الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقى السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه فمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجراً كان هذا الآخر أو مالكاً ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الضار فى القانون (مصر الكلية الوطنية ١٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٢ ص ٦٤٨) . وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التى أجراها المستأجر فى العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج فى شرفة الشقة التى يشغلها المدعى عليه ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أى ضرر بالمؤجر ولا يخول طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٩ ص ٦١٠) . وما قضت به من أن إقامة المستأجر صندرة علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكى يزاول العمال صناعة عملهم اليومى فيها لا ينطوى على تغيير ضار بالمالك (مصر الكلية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٥ ص ١٢٣٨) . وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء مما يقوم بين حجرات الشقة من فواصل تسهيلا لمباشرة العمل التجارى الذى أوجرت الشقة لمزاولته فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال للعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٢٦٠ سنة ١٩٥٢) . وما قضت به من أن المعيار الذى يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً فى واجب الرعاية هو معيار مادى مجرد لا معيار شخصى (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٤٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٦ سنة ١٩٥٤) .

ويستوى أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو ممن يشاركه فى الانتفاع بالعين من أقارب أو أتباع أو ضيوف أو مستأجرين من الباطن أو نحو ذلك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٦ ص ١٣٨٥) .

فإذا أخل المستأجر بأى من الالتزامات المتقدمة ، وكنا فى نطاق التشريع الاستثنائى ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسرى أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتى التشديد فى معاملة المستأجر ، فمدى الالتزامات فى القواعد العامة لا يختلف عن مداها فى التشريع الاستثنائى ، والذى يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه الالتزامات . وسنرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى يجب حتما على القاضى أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أيا من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذى يصدر بالإخلاء حكم نهائى لا يقبل الطعن بأى وجه .

وقبل أن ننتقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدمى الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائى . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله[1] ، ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية[2] . فهذه التزامات جزاؤها فى القواعد العامة جواز فسخ

وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجعاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجز للمؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشىء استعمالا مألوفاً (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢ : اضطرار المؤجر إلى كسح العين مرة فى الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف – ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ : يقيم المستأجر فى العين أذكاراً دينية تقلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بأن عبادة الله فى المكان المؤجر يعتبر استعمالا مألوفاً . ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالا إلى أنه حتى العبادة تكون استعمالا غير مألوف إذا كان من شأنها إقلاق راحة الجيران : انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ٢٠٢ هامش ٦) . ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٩ سنة ١٩٥٤) ، أو إلى رطوبتها (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢) .

ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة استعملت للدعارة بعد استبعاد محضر قضى ببطلانه (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٣) ، أو لأن الضرر الذى أصاب العين كان بسيطاً ولم يكن بإهمال المستأجر (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٥٣ – ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٧ وما بعدها .

الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ومن ثم يجب استبعادها ما دمنا في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي .

٦٥٤ — إجراءات طلب الإخلاء : وهنا أيضاً ، كما في الإيجار من الباطن ، لا توجد إلا مرحلة واحدة هي رفع دعوى الإخلاء ، فلا يلزم إنذار من المؤجر للمستأجر ولا انقضاء مدة معينة ، إذ بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ؛ والحكم الذي يصدر يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي وجه[1] .

وإذا رفعت دعوى الإخلاء ، وثبت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فألحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان ، وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى الامتناع عن المخالفة وإلى محو آثرها ، ولا إذا هو عرض على المؤجر أن يعوضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن ينزل عن حقه في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تقاضيه من المستأجر تعويضاً عن المخالفة دون تحفظ[2] .

---

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ — ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣ — وقد قضى بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتعين عمله في حالة الإتلاف وعدم ترتيب الفسخ على ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتعاقدين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصيب العين من إتلاف ، فإذا توانى المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإتلاف على نفقة المستأجر (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبنى المستأجر مخالفاً لشروط العقد ، فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشىء ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣) .

وإذا قضى بالإخلاء ، جاز للقاضى أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملا بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدنى . وقد تقدم مثل ذلك فى الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة[١] .

٤ – أيلولة المكان للسقوط

٦٥٥ – النص القانونى : تنص المادة ٢ (فقرة د) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان »[٢] .

ويتبين من هذا النص أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية[٣] ، إذا ثبت أن المكان أصبح آيلا للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة .

ونفرق هنا بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه . (الفرض الثانى) أن يكون المكان قابلا للترميم ولا ضرورة للهدم .

٦٥٦ – الفرض الأول – المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه : إذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لا بد من هدمه ، كان المكان ، وإن لم يهلك فعلا ، هالكاً حكماً . ويثبت ذلك بتقرير فنى ، ويغلب أن يكون تقريراً من المهندس المختص بمصلحة التنظيم . وللمؤجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ ،

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ وفقرة ٦٥٠ .

(٢) جاء فى التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ما يأتى : « حددت المادة الثانية أحوال الإخلاء ، ورأت اللجنة إضافة حالة جديدة للإخلاء بأن ينص فى فقرة جديدة (د) على حالة المنزل الآيل للسقوط إذا كان يخشى منه على سلامة السكان ، وجواز الإخلاء لهذا السبب ، حرصاً على حياتهم وتمكيناً للمالك من ترميم منزله أو إعادة بنائه بحيث يكون صالحاً للسكنى » .

(٣) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

الإيجار وإخلاء المكان المؤجر حتى يدرأ مسئوليته فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه أو على المارة . وللمستأجر كذلك أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان فى هذه الحالة . بل إنه يمكن القول بأن المكان أصبح فى حكم غير الموجود إذ لا بد من هدمه فهو هالك حكماً كما قدمنا ، ويترتب على ذلك أن الإيجار ينفسخ كما كان ينفسخ لو أن المكان قد هلك فعلا .

وهذه الأحكام تقررها القواعد العامة ، وكانت تسرى حتى لو لم ترد فى التشريع الاستثنائى . ولكن ورودها فى هذا التشريع يجعل إجراءاته هى التى تسرى وليست إجراءات القانون العام . ومن ثم يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب التشريع الاستثنائى ، وطبقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع ، ويتحتم على المحكمة أن تقضى بالإخلاء ، والحكم الذى يصدر حكم نهائى لا يقبل الطعن بأى وجه . والذى يقدم طلب الإخلاء هو المالك ، لأنه هو الذى يعنيه أمر إزالة البناء أو دعمه(١) . وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة

---

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٥٢ (أحد الشركاء رفع دعوى الإخلاء لصدور قرار مصلحة التنظيم بهدم المنزل ، ولما أدخل شريكيه فى الدعوى لم يوافقاه على طلب الإخلاء ، فرفضت المحكمة الدعوى . ويؤخذ على هذا الحكم أنه إذا كان قد ثبت للمحكمة أن المكان آيل للسقوط فعلا وأنه يهدد سلامة السكان وأن أحد الشركاء قد طلب الإخلاء درءاً لمسئوليته ، فإن رفض طلب الإخلاء بحجة أن بعض الشركاء لم يوافق على هذا الطلب ينطوى على خطر واضح من الناحية الواقعية . ومن الناحية القانونية يمكن القول بأن الإيجار ينفسخ بسبب الهلاك الحكمى كما قدمنا ، فالذى يتقدم به الشريك ليس هو الفسخ حتى يحتاج إلى موافقة شركائه ، بل هو تقرير الانفساخ ، وهذا من حق كل ذى مصلحة ومن حق المستأجر نفسه كما سبق القول . وهناك تعليل معقول آخر يتلخص فى اعتبار الترميم من أعمال الحفظ ، ولكل شريك فى الشيوع الحق فى أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقى الشركاء (م ٨٣٠ مدنى) ، فطلب الإخلاء لأيلولة المكان المؤجر للسقوط واحتياجه إلى الترميم يعتبر من أعمال الحفظ التى يجوز للشريك أن ينفرد بالقيام بها : محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٣ والمراجع التى أشار إليها فى الهامش ٣ من نفس الصفحة) .

وانظر فى أن الذى يقدم طلب الإخلاء هو المالك سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٣ ص ٢٠٧ — وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذى يطلب الإخلاء ولو لم يكن مالكاً محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٢ .

السكان ولا بد من هدمه ، فإن المحكمة تقضى فى الغالب بالإخلاء فوراً إذ أن الأمر لا يحتمل الإمهال[١] .

وإذا أخلى المكان وهدمه المالك ثم أعاد بناءه ، لم يجز للمستأجر أن يطلب الرجوع إلى شغله ، ولم يجز للمؤجر أن يطلب من المستأجر ذلك ، لأن الإيجار قد انفسخ أو فسخ فزال على كل حال ، ولا بد فى شغل المكان من عقد إيجار جديد[٢] .

٦٥٧ — الفرض الثانى — المكان يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم :
وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهدمه ، وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه ، كان له ذلك ، فقد قدمنا أن للمؤجر حق إجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة (م ٥٧٠ مدنى)[٣] .

أما إذا لم يرد المؤجر أن يقوم بترميمه ، وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين ، فليس للمستأجر أن يجبره على الترميم إلا على اعتبار أن هذا الترميم الضرورى لحفظ العين من الهلاك هو فى الوقت ذاته ترميم ضرورى للانتفاع بالعين ، فيكون المؤجر ملتزماً به نحو المستأجر[٤] . ولكن يشترط فى ذلك ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة[٥] . فإذا توافر هذا الشرط ، جاز للمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميم وأن يرجع بما أنفقه على المؤجر[٦] . وفى هذه الحالة

---

(١) مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٨٢ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٣٣ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٢٤ وما بعدها .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٢٦ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ فى الهامش .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٢٢٦ .

يبقى فى العين[1] ، ولا يفسخ عقد الإيجار[2] . والدعوى التى ترفع فى هذا الشأن ليست مبنية على أحكام التشريع الاستثنائى ، بل هى موسسة على القواعد العامة ، ومن ثم ترفع أمام المحكمة المختصة بحسب قواعد القانون العام ، وتتبع الإجراءات المعتادة ، ويكون الحكم قابلا للطعن بحسب الأحوال .

ويلاحظ أن التقنين المدنى القديم لا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وكان بذلك خاضعاً لأحكام التقنين المدنى القديم ، فإن المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على الترميم ، لا باعتباره ترميما ضرورياً لحفظ العين فهذا من حق المؤجر لا من واجبه ، ولا باعتباره ترميما ضرورياً للانتفاع بالعين

---

(١) قارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٩١ ص ٨٠ : ويذهب إلى أنه إذا جاز للمالك طلب الإخلاء المؤقت تجاوزا عن حقه فى طلب الإخلاء النهائى ، فإنه لا يصح إجباره على ذلك « فى حالة ما إذا طلب الإخلاء ولم يرغب فى توقيته استعمالا للرخصة المخولة له بنص الفقرة (د) من المادة الثانية ، إذ قد يكون فى صورة ما راغباً عن الترميم أو راغباً فى التخلى عن المكان وتركه لينهدم إما لعجزه مالياً وإما مراعاة مصلحة له فى ترك المكان لينهدم حتى يعهد بناءه » – وهناك رأى على العكس من ذلك يذهب إلى أنه يجوز للمحكمة أن تقضى بإخلاء العين مؤقتاً إلى أن يتم ترميمها فى مدة معينة ، ثم يعود المستأجر إلى شغلها بالشروط السابقة مع زيادة فى الأجرة تتناسب وما أنفقه المؤجر فى الترميم (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٤) . وهذا فى رأينا لا يصح إلا إذا طلب المؤجر ذلك ، أما إذا أصر على طلب الإخلاء النهائى فلا مندوحة للمستأجر لتفادى هذا الطلب من أن يقوم هو نفسه بإجراء الترميم على نفقة المؤجر باعتبار أنه ترميم ضرورى للانتفاع بالعين لا ترميم ضرورى لحفظ العين كما تقدم القول . والقضاء الذى يستند إليه هذا الرأى إنما صدر فى قضية طلب فيها المؤجر إخلاء العين موقتاً مدة شهرين حتى يجرى الترميم اللازم ، فقضت له المحكمة بذلك على أن يكون للمستأجر حق العودة إلى العين بمجرد انتهاء هذه المدة ، فالذى طلب الإخلاء الموقت فى هذه القضية هو المؤجر لا المستأجر (الإسكندرية الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٦ ص ٥٠٠). وفى هذه الحالة إذا أتم المؤجر الترميم وعرض على المستأجر أن يعود ، فلم يقم من جانب هذا الأخير ما يدل على رغبته فى التمسك بالعودة ، كان المالك فى حل من تأجير المكان للغير . (الإسكندرية الكلية ١٢ يونيه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٩ ص٥٠١) . ولكن إذا أراد المستأجر العودة وجب على المؤجر تمكينه من ذلك ، وتكون الدعوى فى هذه الحالة ليست دعوى استرداد حيازة مبنية على مجرد الحيازة والغصب ، بل هى دعوى شخصية يرفعها المستأجر على المؤجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى الحق الذى خوله إياه عقد الإيجار (نقض مدنى أول مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٩٧ ص ٤٣٢) .

(٢) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزام المستأجر بدفع علاوة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنفاً فقرة ٦٣١ فى الهامش) .

فالمؤجر غير ملتزم بذلك بحسب أحكام التقنين المدنى القديم . فإذا أصر المؤجر على إخلاء العين ، كان له ذلك . غير أنه إذا قام المستأجر بترميم العين لحفظها من الهلاك ، جاز له أن يرجع على المالك بما أنفقه ، شأنه فى ذلك شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية (م ٩٨٠ مدنى) . وفى هذه الحالة يبقى المستأجر فى العين بعد ترميمها على هذا النحو[١] ، ويصل بهذا الطريق إلى نفس النتيجة التى يصل إليها عن طريق أحكام التقنين الجديد فيما قدمناه[٢] .

§ ٢ – أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون

١ – رغبة المالك فى هدم المكان لإعادة بنائه

٦٥٨ – النص القانونى : تنص المادة ٢ (فقرة هـ) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . (هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ فى البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض[٣] . ويستثنى من

---

(١) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزامه بدفع علاوة تتناسب مع ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنفاً فقرة ٦٣١ فى الهامش) .

(٢) انظر فى هذه المسألة آنفاً فقرة ٦٣١ فى الهامش .

(٣) إلى هنا ينتهى النص كما ورد فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم أضيف إليه نصان بقانونين متتاليين . ولم يكن النص الأصلى نفسه وارداً فى مشروع قانون إيجار الأماكن حتى عرض هذا المشروع على لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، فذكرت اللجنة فى تقريرها الأول فى هذا الصدد ما يأتى : « كما اقترح أحد حضرات الأعضاء أن تضاف إلى هذه المادة (م ٢) فقرة مؤداها أنه يجوز الإخلاء إذا رغب المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه واستغلاله على طريقة أوسع ، كأن يهدم منزلا ليشيد محله عمارة أو أكثر ، على أن ينص على وجوب البدء بالبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، على أن تطبق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة فى حالة عدم البدء بالبناء وهى الخاصة بتعويض المستأجر إذا لم يشغل المؤجر المكان لغيره

ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية[1] . ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها فى المادتين ١ و٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى الأحوال التى يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة »[2] .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر بقصد هدمه لإعادة بنائه . كذلك لطلب الإخلاء إجراءات هى التى رسمها التشريع الاستثنائى . وعلى المالك الذى حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة وردت فى النص هى والجزاء المترتب عليها . فنتكلم فى هذه المسائل الثلاث .

٦٥٩ — ١ . شروط طلب الإخلاء : يتطلب القانون شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمالك الحق فى طلب إخلاء المكان المؤجر لهدمه وإعادة بنائه : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . (٢) ألا يكون المكان مؤجرا بقصد استعماله لدور التعليم الحرة أو الحكومية . (٣) أن يحصل المالك

= عذر مقبول فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء أولم يستمر شاغلا له مدة ستة أشهر على الأقل . والغرض من ذلك التعديل تفريج أزمة المساكن ، فإن بناء عمارة أوعمارات محل منزل لاشك أنه يساهم فى حل الأزمة . غير أن اللجنة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه يؤدى إلى صعوبات عملية». ولما أحيل مشروع القانون على لجنة العدل مرة ثانية لزيادة دراسته ، أضافت النص ، وقالت فى تقريرها الثانى فى هذا الصدد : « والذى يبنى الآن بناء جديداً إنما يساعد على تفريج أزمة المبانى ، ومن المصلحة تشجيع الناس على البناء بكل الوسائل . ولهذا السبب أيضاً جعل للمالك الحق فى طلب إخلاء ملكه المؤجر للغير إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أوعدة محال تساعد على تفريج أزمة المساكن » . ولما أعيد المشروع إلى مجلس النواب بعد موافقة مجلس الشيوخ عليه بتعديلات أدخلها ، قالت اللجنة التشريعية بمجلس النواب فى تقريرها الثانى ما يأتى : « أدخل مجلس الشيوخ تعديلات هامة على المادة الثانية من مشروع القانون ، فعدل الفقرة (ب) . . كما أضاف إلى المادة فقرتين جديدتين هما (د) ، و(هـ) . وتنص الأولى منهما (د) على أنه يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان . وأما الفقرة (هـ) فتجيز طلب الإخلاء إذا أراد المالك هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أوعدة محال بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ فى البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق فى العودة إلى إشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض — وهذه التعديلات تدعو إليها الضرورة العملية . »

(١) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٥٩ .

(٢) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ .

على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم[1] . (٤) أن يكون إعادة البناء بشكل أوسع .

٦٦٠ — **الشرط الأول — انقضاء مدة الإيجار الأصلية** : هذا الشرط يستخلص من المبادئ العامة ، وإن كان ظاهر النص ينفيه . وظاهر النص ينفيه إذ جاء فى صدر المادة ٢ كما رأينا . « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . » . ثم تأتى الأسباب الأربعة الأولى التى سبق بيانها ، ويليها السبب الخامس الذى نحن بصدده . والنص يقول إن هذه الأسباب الخمسة يمكن للمؤجر أن يتمسك بها ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، فيستخلص من ذلك أنه يمكن التمسك بها قبل انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، أى أثناء سريان المدة الأصلية . وقد رأينا فعلا أن الأسباب الأربعه الأولى يمكن التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، فيسرى نفس الحكم على السبب الخامس لأن النص يشملها جميعاً . يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما جعل أحد أسباب الإخلاء لا يسرى إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الخاص بالضرورة التى تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فصل هذا السبب عن الأسباب التى يجوز التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، وأفرد له مادة مستقلة هى المادة الثالثة ، ونص صراحة فى صدر هذا السبب على أن المؤجر « ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة » ، أى أنه لا يمكن التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية .

هذا هو ظاهر النص ، وقد أخذ بذلك كثير من الأحكام ، ذاهبة إلى أن المشرع قد تعمد أن يجيز التمسك بالسبب الخامس أثناء سريان المدة الأصلية ، إذ قصد بذلك المصلحة العامة والإسراع فى إقامة مبان جديدة تفرج أزمة المساكن ولو على حساب المستأجرين الذين لم تنقض مدد عقودهم الأصلية ، فضحى بمصلحة الأقل ليحقق مصلحة الأكثر[2] .

(١) وسنرى أن القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ — وهو القانون الذى عدلت المادة ٢ (فقرة هـ) من قانون إيجار الأماكن على مقتضاه بموجب القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ — قد ألغاه القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، وسنتبين فيما يلى أثر هذا الإلغاء فى هذا الشرط الثالث (انظر فقرة ٦٦٢) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ — ٢ أبريل —

ولكن القول بهذا الرأى يصطدم مع المبادئ التى احترمها التشريع الاستثنائى فى جميع أحكامه ، فهو فى الأصل لا يجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وإذا كان قد سمح بذلك فى الأسباب الأربعة الأولى ، فلأن هذه الأسباب تسمح بفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته طبقاً للقواعد العامة ذاتها . فتأخر المستأجر عن الأجرة ، وإيجاره المكان من الباطن مخالفاً فى ذلك أحكام العقد ، وإخلاله بالتزاماته فى استعمال المكان المؤجر ، وأيلولة المكان للسقوط فيكون فى حكم المعدوم ، كل هذه أسباب تجيز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . أما رغبة المالك فى هدم المكان لإعادة بنائه فلا يسيغ إطلاقاً للمؤجر أن يطلب إخلاءه قبل انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها ، والواجب أن يتربص حتى تنقضى هذه المدة ، كما يفعل عندما تلجئه الضرورة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . والقول بغير ذلك يوقع المشرع فى تناقض غير مستساغ ، فهو يريد رعاية المستأجر وإبقاءه فى المكان المؤجر حتى بعد انقضاء المدة الأصلية إلى غير حد ، ولا يجيز إخراجه ، لا بعد انقضاء هذه المدة ، ولا قبل انقضائها من باب أولى ، إلا لأسباب هى فى ذاتها تصلح فى القانون العام سبباً للإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية . فكيف يأتى بسبب لا يصلح فى القانون العام أن يكون سبباً للإخلاء إلا بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، فيجعله فى تشريعه الاستثنائى سبباً للإخلاء قبل انقضاء هذه المدة ، ويضيق على المستأجر حيث يوسع عليه القانون العام ، فيناقض الغاية التى من أجلها سن التشريع الاستثنائى ! لا شك فى أن المبادئ التى سار عليها المشرع فى تشريعه الاستثنائى تأبى ذلك ، ولا شك فى أنه لا يجوز للمؤجر أن يتمسك برغبته فى هدم المكان لإعادة بنائه إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار .

بقى أن نفسر كيف أقحم المشرع هذا السبب الخامس فى المادة الثانية ، وجعله بذلك مندمجاً فى الأسباب التى تجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية .

= سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) — ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢ — ٢١ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٢ — ٢٨ يونيه سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤٣ سنة ١٩٥٣ — ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٩٩ سنة ١٩٥٥ — ٢ يونيه سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٨١٥ سنة ١٩٥٤ .

العلة فى ذلك ترجع إلى تاريخ النصوص . فقد قدم مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للبرلمان ولا تذكر المادة الثانية فيه من أسباب الإخلاء إلا ثلاثة : (١) تأخر المستأجر فى دفع الأجرة – (٢) إيجار المكان من الباطن ، وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قد استحدث هذا السبب فأبقاه قانون إيجار الأماكن بعد أن وسع فيه[1] – (٣) إساءة المستأجر استعمال المكان المؤجر . وكل هذه الأسباب الثلاثة تجيز إخراج المستأجر من العين ، طبقاً للقواعد العامة ، حتى قبل انقضاء المدة المتفق عليها . ولذلك جاء فى صدر المادة الثانية فى صدد هذه الأسباب الثلاثة العبارة التى سبق ذكرها ، : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . » . وهذه العبارة ، فى وضعها الأصلى ، كانت صحيحة ، تصدق على الأسباب الثلاثة التى ذكرتها المادة الثانية . فقد أراد المشرع أن يضع مبدأ عاماً ، وهو عدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد . ثم أجاز استثناء ، لأى سبب من هذه الأسباب الثلاثة ، إخراج المستأجر ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فأجاز بذلك اقتضاء إخراجه قبل انقضاء هذه المدة . وأورد بعد ذلك سبباً منفصلاً عن هذه الأسباب الثلاثة ، أفرد له مادة مستقلة هى المادة الثالثة ، وهو قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وكان الفصل بين هذا السبب والأسباب الثلاثة الأولى واجباً ، فإنه يتميز عنها ، لا فحسب فى أنه لا يجوز التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل أيضاً فى أنه خاص بأماكن السكنى دون غيرها فى حين أن الأسباب الثلاثة الأولى تعم جميع الأماكن . وجرى بعد ذلك أن لجنة العدل بمجلس الشيوخ أضافت سببين جديدين إلى الأسباب الثلاثة الواردة بالمادة الثانية ، ووافق عليهما البرلمان . أولهما أيلولة المكان المؤجر للسقوط ، وهو سبب يتسق مع الأسباب التى أضيف إليها إذ هو مثلها يصح التمسك به قبل انقضاء المدة الأصلية . والسبب الثانى الجديد هو هدم المكان لإعادة بنائه ، وهو السبب الذى نحن بصدده ، ولم تتنبه اللجنة إلى أن إقحام هذا السبب بين الأسباب التى أضيف إليها يخل باتساق التشريع ، فهو دونها جميعاً لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ فى الهامش .

المدة الأصلية ، ومع ذلك حشر فى مادة بنص صدرها على جواز التمسك بالسبب قبل انقضاء هذه المدة . واختفت بذلك علة فصل السبب المتعلق بالضرورة الملجئة لشغل المكان فى مادة مستقلة ، ولم يعد صحيحاً القول بأن هذه العلة ترجع إلى أن هذا السبب وحده لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية فوجب إفراده بنص مستقل ، إذ وجد بين الأسباب المذكورة فى المادة الثانية سبب لا يصح التمسك به هو أيضاً إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الذى نحن بصدده ، ومع ذلك لم يفرد بنص مستقل . ولم يبق الآن لتعليل إفراد سبب الضرورة الملجئة بنص مستقل إلا أن يقال إن هذا السبب وحده خاص بأماكن السكنى دون غيرها ، فى حين أن الأسباب الخمسة المذكورة فى المادة الثانية تعم جميع الأماكن .

وقد استقر الفقه[1] على أن هدم المكان لإعادة بنائه لا يجيز الإخلاء إلا بعد انقضاء المدة الأصلية[2] ، وبهذا المبدأ أخذ أيضاً كثير من الأحكام[3] . بل

---

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٩ – محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٧ ص ٣٥٨ وص ٤٧١ – منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ – عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٩٦ – ص ٩٨ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٨٥ – محمد لبيب شنب فقرة ٤١٢ .

(٢) انظر فى تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار ما يلى فقرة ٦٦٨ .

(٣) فقضت محكمة مصر الكلية بأن « التشريع الاستثنائى للإيجارات ، وإن كان لم ينص على إمهال المستأجر عند الحكم بإخلائه لرغبة المالك المؤجر فى هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه من جديد بشكل أوسع ، إلا أن هذا الإغفال من جانبه قد قصد به الرجوع إلى القواعد المقررة فى باب إجارة الأشياء بالقانون العام بصدد مراعاة مواعيد التنبيه المتفق عليها تعاقدياً أو القانونية حسب الأحوال إذا ما رغب المؤجر فى الفسخ استناداً على السبب المشار إليه . والقول بغير ذلك يوصل إلى أن هذا التشريع يعطى للمؤجر حقوقاً أوسع مدى مما كان يخوله إياها القانون العام ، وهو ما يتجافى وروح التشريع ذاته والتى مبناها تغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، فضلا عن تعارض ذلك لما يوجبه هذا القانون من احترام الالتزامات التبادلية كالتعاقد بالإيجار وحظر العبث بها من جانب واحد . وحق المالك فى إخلاء مستأجره للرغبة فى الهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ، مستنداً إلى اعتبارات قدرها المشرع ورآها وسيلة ناجعة فى المساهمة فى تفريج ضائقة المبانى ، ليس من شأنه أن يشفع للمؤجر فى التحلل من مراعاة مواعيد التنبيه . وعلى وجه يصبح معه المستأجرون بين عشية وضحاها مشردين وعائلاتهم فى الطرقات بلا مأوى قبل أن تتاح لهم فرصة كافية لتدبير مساكن تأويهم ، لما يؤدى ذلك من استفحال الأزمة خلافاً لما قصده المشرع . ومن حقهم بالأقل أن يطالبوا بإمهالهم المدة الباقية من عقودهم ، طالما أن الطرد مرجعه سبب لا يد لهم فيه ولا حيلة لديهم فى دفعه ، وإنما مرده شهوة استثمار قامت من جانب أصحاب رؤوس الأموال من ملاك العقارات المبنية ، انتهازاً لسماحة نصوص التشريع لمصلحتهم بإطلاق أيديهم فى تحديد الأجور عند التشييد الجديد بالقيم التى يفرضونها وبمنأى عن كل –

إن القضاء قد ذهب بحق إلى أنه إذا تعدد المستأجرون فى عقار واحد ، كل منهم يستأجر جزءاً مستقلا من العقار ، وجب انتظار انقضاء مددهم الأصلية جميعاً قبل إخلاء المكان لهدمه وإعادة بنائه . ومعنى ذلك أن المستأجرين

تدخل من جانب المشرع – ارتكانا إلى الاستثناء الذى أوردته الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من التشريع سالف الذكر – لمراقبة ذلك التحديد ، وتمكين هؤلاء المستأجرين وجلهم من سواد الشعب من ذوى الدخل المحدود ممن لا تتسع مواردهم المالية لتدبير مساكن أخرى لهم فى البناء الجديد » (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) . وقضت أيضاً بأنه « وإن كان التشريع الاستثنائى لم يعلق صراحة طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء على انتهاء المدة المحددة فى العقد ، إلا أن هذا الإغفال مقصود به الاكتفاء بالقواعد العامة فى صدد مواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، إذ لا يعقل أن يكون هذا التشريع الذى أجزل الحماية للمستأجر قد أراد فى الوقت نفسه حرمانه من الحقوق المقررة له فى القانون العام . وخصوصاً وأن الحكمة من مراعاة مواعيد التنبيه هى تهيئة الفرصة أمام المستأجر للبحث عن مسكن آخر ، وهذه رخصة كبيرة الفائدة أوجب المشرع مراعاتها فى الظروف العادية التى لا يتعذر فيها البحث عن سكن جديد ، وهى أولى بالمراعاة فى الظروف الاستثنائية التى اشتدت فيها أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها ، مما دعا المشرع إلى التدخل الحميد حماية للمستأجرين من التشريد . وينبنى على ذلك أن رغبة المالك فى الهدم وإعادة البناء لا تشفع له فى الإخلال بمواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، وأن للمستأجر – بالأقل – أن يطلب إمهاله المدة الباقية من عقده ، وأن يستفيد من أطول مدة باقية فى عقود المستأجرين الآخرين (مصر الكلية ٢٨ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١) – وانظر أيضاً : مصر الكلية ٣ نوفبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥١ ص ١٠٨٢ – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٣ – ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ – الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥ – وفى قضية باع شخص مبنى واشترط أن يبقى شاغلا الشقة التى يسكنها إلى ما بعد انتهاء قوانين المساكن بمدة سنة بأجرة مقدارها ١,١ جنيهاً فى الشهر . ثم رفع المشترى دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء ، فقضت المحكمة بأن العقد إيجار غير معين المدة لأن الوقت الذى تلغى فيه التشريعات الاستثنائية غير معروف فهو أمر غير محقق الوقوع والأجل يجب أن يكون أمراً محقق الوقوع . وبقاء البائع فى العين يتضمن نزول المشترى عن طلب الإخلاء ، وهذا شرط أساسى فى البيع ، فتخرج المنازعة عن أن تكون منازعة إيجارية . وتكون المحكمة غير مختصة (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ١٧٣٦ سنة ١٩٥٢) . ونرى أن العقد إيجار مدته قابلة للتعيين وهى المدة التى تبقى فيها التشريعات الاستثنائية قائمة وسنة بعد إلغائها . وهذا الإلغاء أمر محقق ، ولكن وقت حصوله غير معروف ، وهذا لا يمنع من أن يكون أجلا صحيحاً . فادامت التشريعات الاستثنائية قائمة ، فمدة الإيجار الأصلية لم تنقض . ومن ثم لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء . وعلى ذلك تكون المحكمة مختصة فى نظرنا بهذه المنازعة الإيجارية ، وتقضى فيها برفض طلب الإخلاء ، لأن المدة الأصلية للإيجار لم تنقض .

يستفيدون من أطول مدة لأبهم ، ويتعين على المؤجر تركهم جميعاً فى العقار حتى تنقضى هذه المدة الأطول[١] .

على أنه يجوز للمؤجر ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، أن يرفع دعوى الإخلاء ، وتكون الدعوى مقبولة ولكن القاضى يعين ميعاداً للإخلاء يقع بعد انقضاء المدة الأصلية[٢] . أما إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية بوقت طويل يحتمل أن تتغير الظروف أثناءه ، فإن القاضى يحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان[٣] .

---

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ – ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١ – ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ – ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٦٦٤ سنة ١٩٥٥ .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القانون لم يمنع رفع الدعوى قبل نهاية المدة الأصلية ، بل أجاز رفعها ، وفقط أوجب إمهال المستأجر المدة الباقية من الإجارة السارية أو التى صار امتدادها (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ – ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٦٨ سنة ١٩٥٤ .

وفى قضية امتد فيها الإيجار من أول يناير سنة ١٩٥٣ لمدة ستة أشهر أخرى تنتهى فى آخر يونيه سنة ١٩٥٣ لعدم تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء المدة السابقة بالوقت المتفق عليه وهو شهران (أى قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٢) ، رفع المالك دعوى الإخلاء للهدم مراعاة البناء فى خلال شهر نوفمبر سنة ١٩٥٢ . فدفع المستأجر الدعوى بأنها مرفوعة قبل انتهاء مدة الإيجار فى آخر يونيه سنة ١٩٥٣ . فقضت المحكمة بأن التنبيه بالإخلاء للهدم وإعادة البناء يتضمن التنبيه بعدم امتداد العقد بعد آخر يونيه سنة ١٩٥٣ ، ولم تحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ، بل قبلت الدعوى وقضت بالإخلاء ، وعينت له موعداً يقع بعد انتهاء مدة العقد فى آخر يونيه سنة ١٩٥٣ بثمانية أشهر ، أى أنها منحت المستأجر فوق المدة الباقية من العقد ثمانية أشهر أخرى يدبر له فيها مسكناً ، وهذه مهلة معقولة منحتها المحكمة للمستأجر تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ (مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢) – وقضى بأنه إذا كان العقد مشاهرة ونبه المؤجر على المستأجر بإخلاء المحل المؤجر فى النصف الثانى من الشهر بسبب الهدم لإعادة البناء ، وجب أن يستخلص من هذا السبب أن المؤجر قد انصرفت نيته إلى إخلاء المكان المؤجر فى أية مدة تكون جائزة قانوناً ، وبذلك يكون التنبيه منتجاً لأثره بالنسبة إلى المدة التالية . ولما كان يجوز إقامة دعوى الإخلاء للهدم أثناء مدة العقد على أن يكون القضاء بالإخلاء بعد انقضاء هذه المدة وبشرط ألا تكون المدة الباقية طويلة يحتمل معها تغير الظروف ، فقد اعتدت المحكمة بهذا التنبيه ، وقضت بالإخلاء ، وأمهلت المستأجر مدة معقولة عملا بالمادة ٢/٣٤٦ مدنى ، حتى لا يضار بهذا الإخلاء الذى لا يدله فيه ، وحتى يستطيع أن يجد محلا آخر لتجارته (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١١٧٩ سنة ١٩٦١) .

(٣) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٠ ص ٢٣٠ (وقد أشار إلى حكم صدر =

٦٦١ — الشرط الثانى — المكان لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم : ولا يكفى ، لقيام حق المؤجر فى الإخلاء ، أن تنقضى مدة الإيجار الأصلية ، بل يجب أيضاً أن يكون المكان لم يؤجر بقصد استعماله للتعليم . فإذا كان المكان مؤجراً للتعليم ، لم يجز للمؤجر طلب إخلائه لهدمه وإعادة بنائه حتى بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية . ويستوى أن يكون المكان مؤجراً للتعليم الحكومى أو للتعليم الحر كما هو صريح النص ، ويستوى أن يكون التعليم فى أى نوع من أنواعه وفى أية درجة من درجاته ، فقد يكون تعليما عاماً أو تعليما فنياً كما قد يكون تعليما ابتدائياً أو ثانوياً أو عالياً أو جامعياً . وقد كان قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقت صدوره خالياً من هذا الحكم ، فكان يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان الذى أجره ليكون مدرسة حرة أو مدرسة حكومية ، بعد انقضاء مدة الإيجار ، مستنداً فى ذلك إلى أنه يريد هدم المكان لإعادة بنائه . فكان التعليم يقاسى من ذلك شدة كبيرة فى وقت اشتدت فيه أزمة البناء وصعب العثور على أمكنة كافية للتعليم ، فإذا ما عثر على مكان بشق الأنفس جاز طلب إخلائه بعد انقضاء مدة الإيجار بحجة رغبة مالكه فى هدمه وإعادة بنائه . وهذا فى الوقت الذى يقضى فيه قانون إيجار الأماكن فى المادة الثالثة بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لضرورة ملجئة إذا كان هذا المكان قد أوجر بقصد استعماله مدرسة[1] . فكان التشريع غير متسق ، إذ ترعى حرمة التعليم أمام الضرورة التى تلجىء المؤجر لشغل المكان فلا يسمح له بطلب الإخلاء ، ولا ترعى هذه الحرمة أمام رغبة المالك فى أن يتوسع فى استغلال ملكه عن طريق هدمه لإعادة بنائه ، وكان الواجب رعاية التعليم فى الحالتين ، بل هو أولى بالرعاية فى الحالة الثانية[2] .

= من محكمة مصر الكلية دائرة ١٩ ، وقد رفعت دعوى الإخلاء فى سنة ١٩٥٥ ، وعقد أحد المستأجرين لا ينتهى قبل أبريل سنة ١٩٦١ ، فقضت المحكمة بأنه لا محل للحكم بالإخلاء مادام المؤجر لا يمكنه الهدم وإعادة البناء مع بقاء المستأجر الذى يمتد عقده إلى سنة ١٩٦١) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٧٠ .

(٢) وفوق ذلك قد أباح القانون لوزارة التربية والتعليم أن تستولى على الأماكن الخالية بموجب قانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ (وقد تقرر استمرار العمل به بمرسوم صدر فى ١١ يوليه سنة ١٩٤٨ : انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) . فليس مستساغاً أن يمكن القانون لهذه الوزارة من الاستيلاء على مكان خال ولو بغير رضا مالكه ، ثم يمكن القانون المالك بعد ذلك من طلبه الإخلاء بحجة الهدم وإعادة البناء .

ومن أجل ذلك صدر القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، يستثنى من جواز الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه « الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « تنص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه يجوز للمؤجر إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع . . وقد عمت الشكوى من سوء استعمال هذا الحق بمعرفة بعض المؤجرين لدور تستعمل في التعليم ، مما ترتب عليه هدم بعض المدارس الحكومية والحرة ، وبالتالي تضييق سبل التعليم وتشريد أبناء الشعب . ولما كان من سياسة الحكومة تيسير تحصيل العلم والإكثار من دوره جهد المستطاع ، فإن مشروع القانون المرافق يبتغي هذه الغاية ويهدف إلى تحقيقها بوضع حد لاستعمال حق المالك في هدم الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها مدارس حكومية أو حرة — وليس هذا الاستثناء بغريب على القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ففي المادة الثالثة منه نص مماثل يمنع المؤجر لأماكن تستعمل للسكنى أن يطلب إخلاءها بحجة وجود ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده إذا كانت تلك الأمكنة مؤجرة بقصد استعمالها مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية » .

٦٦٢ — الشرط الثالث — موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم (١) : فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية ، وكان المكان غير مؤجر بقصد استعماله للتعليم ، وجب أيضاً حتى يحق للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يحصل على موافقة لجنة إدارية . وهذه اللجنة كانت لجنة لتوجيه أعمال البناء والهدم طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ثم أصبحت بموجب القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . ونستعرض كلا من هذين القانونين .

صدر القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ينظم أعمال الهدم والبناء . وتقضي المادة الأولى منه بأنه « يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال

(١) أصبحت هذه اللجنة ، بعد القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ كما سنرى ، لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء .

المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم فى هذه الحالة أن يتقدم بطلب إلى اللجنة المذكورة للموافقة على إجراء العمل المطلوب يبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها والغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى متضمنة البيانات الأخرى التى يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع منه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات . ولا يجوز نظر طلب الموافقة ما لم يقترن بما يفيد سداد رسم نظر مقداره خمسة جنيهات . ويجوز للجنة المشار إليها فى هذه المادة أن تحدد للطالب عند الموافقة على الطلب مواد البناء المحلية أو المستوردة حسبما تراه . ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية ، فى هذه الحالة ، النظر فى طلب أى ترخيص بالبناء إلا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة » . وتقضى المادة ٥ من هذا القانون بأنه « لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها فى المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المبانى مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ولا يكون قرارها نهائياً فى هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى طالب الهدم أن يتقدم إلى اللجنة المذكورة بطلب الموافقة على الهدم يبين فيه موقع المبنى المطلوب هدمه مصحوباً بشهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى متضمنة البيانات التى يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع معه على الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات ، ولا يجوز النظر فى طلب الموافقة ما لم يكن مصحوباً برسم نظر قدره خمسة جنيهات . ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر فى طلب الترخيص بالهدم إلا بعد قيام الطالب بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتعتبر تراخيص الهدم التى لم يشرع أصحابها فى تنفيذ الأعمال المرخص لهم فيها قبل صدور هذا القانون ملغاة ، ويجوز لأصحابها أن يتقدموا من جديد إلى اللجنة المذكورة فى

المادة الأولى بطلب الموافقة على الهدم فى الحدود والأوضاع المبينة فى هذه المادة»[١].

والذى يسترعى النظر فى هذا القانون أنه يعمل فى طريق مضاد للطريق الذى سلكه المشرع عند وضع التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن. فقد أراد المشرع فى هذه التشريعات تشجيع حركة البناء لتخفيف أزمة الأماكن، فلما نشطت هذه الحركة، عمل المشرع من جهة أخرى على الحد من نشاطها بهذه القيود الجديدة التى وضعها على أعمال الهدم والبناء. وقصد من ذلك إلى تشجيع حركة التصنيع وتصريف المواد والخامات المحلية، وذلك قبل أن تصل حركة البناء إلى الغاية المنشودة منها فتوفر الأماكن اللازمة[٢].

---

(١) وتقضى المادة ٦ من هذا القانون بأن «يعتبر انقضاء ستة أشهر على تاريخ تقديم الطلب بالبناء أو التعديل أو الترميم أو الهدم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى دون صدور قرار فى شأنه بمثابة قرار بعدم الموافقة على الطلب. ولا يجوز لصاحب الشأن أن يطلب إعادة النظر فى طلبه إلا بعد مضى هذه المدة». وتنص المادة ٧ من هذا القانون على عقوبة الغرامة توقع على من يخالف أحكاماً معينة فيه، كما تنص المادة ٨ على عقوبة الغرامة للمقاول الذى يتولى عملا لم تصدر فى شأنه موافقة اللجنة.

(٢) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الصدد ما يأتى: «منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها، نشط الاستثمار فى مشروعات المبانى السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التى كانت ماسة فى ذلك الوقت لمثل هذه المساكن. إلا أنه قد لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة، حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال إلى الاستغلال فى مشروعات البناء نظراً لحرية الإيجارات بالنسبة إلى هذه المبانى الجديدة ووفرة الأرباح التى تدرها بسبب الإقبال عليها، مما شجع الكثيرين على هدم المبانى الحديثة نسبياً بالرغم من أنها مازالت صالحة للاستعمال فى الأغراض التى أعدت لها، رغبة فى إقامة مبان جديدة مكانها أكبر غلة وأوفر فائدة. ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام، وكانت الحكومة آخذة بسبيل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال فى المشروعات الإنتاجية، الأمر الذى يتطلب القصد فى هدم المبانى القائمة، والتدبير فى تشييد الجديد منها، والحد من صرف العملات الأجنبية ليتسنى استخدامها فيما يعود على الثروة القومية بفائدة أكبر، والمحافظة على التوازن اللازم فى وجود الاستغلال المختلفة. لذلك رؤى وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء فى البلاد ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية أو المستوردة، والحد من إزالة مبان لها قيمتها تعتبر جزءاً من الثروة القومية. ومن المفهوم أن يكون هذا النظام موقتاً يلغى بعد تحقيق الأغراض التى صدر من أجلها. وقد رؤى جعل الحصول على موافقة اللجنة سابقاً ولازماً قبل التقدم إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم بالنظر فى طلب الترخيص العادى طبقاً لقانون المبانى، وذلك توفيراً للجهد الذى يبذل فى القيام بالإجراءات اللازمة للحصول على الترخيص دون التأكد من موافقة اللجنة المختصة على التصريح بالأعمال المطلوبة».

وقد كتبنا تعقيباً على ما تقدم، وذلك قبل صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الذى —

ومهما يكن من أمر ، فإن هذه القيود الجديدة على أعمال الهدم والبناء ارتد أثرها إلى قانون إيجار الأماكن ، فصدر القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ يقضي بإضافة نص إلى الفقرة (هـ) من المادة ٢ من هذا القانون الأخير ، ويجرى كما رأينا على الوجه الآتى : « ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها فى المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى الأحوال التى يتطلب القانون المذكور الحصـول فيها على موافقة اللجنة » . والأحوال التى يتطلب فيها القانون الحصول على موافقة اللجنة هى أعمال البناء التى تزيد قيمتها على ٥٠٠ جنيه ، كما يظهر من نصوص القانون فيما قدمنا . فيجب إذن أن يحصل المالك على قرار من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم بالموافقة على هدم المكان المؤجر وبالموافقة على إعادة بنائه على الوجه الذى صممه ، وهذا مع رخصة البناء الصادرة من التنظيم[١] ، حتى يتمكن من الحصول على حكم بالإخلاء[٢]. وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ فى هذا المعنى : « ولما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أجاز للمالك فى

= سيأتى بيانه ، ما يأتى : « وإذا صح القول بأنه يجب تقييد المبانى الفخمة التى لا يسكنها إلا المترفون ، فتقييد المبانى المتواضعة والمبانى المتوسطة يتعارض دون شك مع سياسة تشجيع البناء لسد الحاجة إلى هذه المساكن . والوقوف عند مبلغ ٥٠٠ جنيه لإعفاء أعمال البناء من القيود يقصر كثيراً عن الوفاء بالغرض ، بل إن مبلغاً يعادل عشرة أضعاف هذا المبلغ لا يزال دون المقدار اللازم لبناء كثير من المساكن التى تعد لسكنى السواد من الناس » .

وقبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، فألغى كما سنرى وجوب الترخيص بالبناء وأبقى وجوب الترخيص بالهدم ، فكان موفقاً كل التوفيق فى كل من الأمرين .

(١) وإعطاء التنظيم الرخصة واعتماده للرسومات يقطع بإمكان البناء على النحو المعتمد ، ولا يجوز للمستأجر أن يدفع بتعذر تنفيذ المشروع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٢ – ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢٠٨ سنة ١٩٥٤ – ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢١٥٨ سنة ١٩٥٤ – ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٢١ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٣ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٠٤٤ سنة ١٩٥٦ – وتقضى المحكمة بالإخلاء متى ثبت لها صدور قرار من اللجنة بالموافقة على الهدم وعلى إعادة البناء ، حتى لو كان هذا القرار قد طعن فيه أمام القضاء الإدارى ، ودون حاجة إلى انتظار نتيجة هذا الطعن ، فإن قرار اللجنة يبقى قائماً وواجب التنفيذ ما لم يصدر قرار من الجهة المختصة بإلغائه أو بوقفه (مصر الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٩٠ سنة ١٩٥٧) .

الفقرة (هـ) من المادة ٢ الحصول على طلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، وقد أصبحت هذه الرخصة المخولة للمالك مقيدة بعد صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بضرورة الحصول مقدماً على موافقة هذه اللجنة المشار إليها فى المادتين ١ و ٥ من القانون الأخير اللتين يتطلب فيهما ذلك القانون الحصول على موافقة هذه اللجنة ، لذلك روئى إضافة هذا القيد على الفقرة (هـ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بضرورة الحصول على موافقة اللجنة مقدماً قبل الحكم بالإخلاء ، حتى تتسق النصوص فى القانون » .

صدر بعد ذلك القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ويحل محله لتنظيم أعمال الهدم دون أعمال البناء . وقد جاء فى مذكرته الإيضاحية : « تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم وتوحيد أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوت بتحقيق الأغراض التى صدر من أجلها ، وهى الحد من استثمار روؤس الأموال فى البناء وتشجيع استثمارها فى المشروعات الإنتاجية . وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات فى قطاع البناء وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات فى هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التى فرضت بالقانون المشار إليه ، مما يقتضى إنهاء العمل بأحكامه فى هذا الشق . أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المبانى فلا يزال قائماً ، تمشياً مع سياسة الدولة فى الإسكان ، ومنعاً من إساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال . ونظراً لتداخل أحكام تنظيم البناء والهدم فى نصوص القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه مما يتعذر معه تعديل أحكامه لقصرها على أعمال الهدم وحدها ، لذلك فقد أعد مشروع القانون المرافق متضمناً الأحكام الخاصة بالرقابة على هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، والإجراءات والشروط الواجب توافرها للحصول على تصاريح بهدم المبانى الواقعة داخل حدود المدن » .

فلم تصبح هناك حاجة ، بعد صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، للحصول على موافقة لأعمال البناء غير رخصة التنظيم العادية بالبناء . أما الهدم فبقى الحصول

على رخصة به من لجنة إدارية ضرورياً قبل الحصول على رخصة التنظيم العادية بالهدم ، وهذا ما تقضي به أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط ، وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون » . وتنص المادة الثانية على أن « تشكل فى كل محافظة لجنة على الوجه الآتى : ممثل وزارة الإسكان والمرافق فى مجلس المحافظة رئيساً — عضو من مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد ، أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ — عضوين . . . وتختص كل لجنة بالنظر فى طلبات التصريح بهدم المبانى الواقعة داخل حدود المدن فى نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفى حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره فى ذلك نهائياً » . وتنص المادة ٣ على أن « يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل ، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام » . وتنص المادة ٤ على أن « يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابى . ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق . ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات » . وتنص المادة ٥ على أن « يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون » . وتنص المادة ١٠ على أن « يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه »[1] .

---

(١) وتنص المادة ٧ على ما يأتى : « مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم . ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى . وتنص المادة ٩ على أن « تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه ، كما تظل سارية تصاريح الهدم التى صدرت طبقاً له » . —

وعلى ذلك يجب للحصول على حكم بالإخلاء ، لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يقدم المالك رخصة بالهدم من اللجنة المشار إليها فى المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ويقدم مع هذه الرخصة رخصة التنظيم العادية بالهدم وكذلك رخصة التنظيم العادية بالبناء . ولم تعد هناك حاجة ، منذ العمل بالقانون رقم١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، لتقديم رخصة خاصة بالبناء مع رخصة التنظيم العادية[1] .

٦٦٣ – الشرط الرابع – إعادة البناء بشكل أوسع : ويشترط أخيراً ، للحصول على حكم بالإخلاء ، أن يكون « هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال » ، كما يقول النص . ويخلص من ذلك أن هذا الشرط ينطوى على أمرين : (١) توسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله . (٢) ويكون ذلك عن طريق هدمه وإعادة بنائه .

١ – وتوسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله يكون فى الغالب بتوسيع رقعة البناء أو بزيادة ارتفاعه . فيهدم المالك البناء القديم ، ويقيم مكانه بناء جديداً أوسع فى رقعته ، أو أعلى فى ارتفاعه ، أو يكون الاثنين معاً . ولكن ذلك غير ضرورى ، فقد يقيم البناء الجديد معادلا فى الرقعة والارتفاع للبناء القديم ، لأن هذا البناء كان يشغل كل الأرض ، أو لأن لوائح التنظيم تمنعه من زيادة العلو . وقد يكون السبب لا هذا ولا ذاك ، بل إنه يريد الاقتصار على نفس الرقعة ونفس الارتفاع لسبب هو الذى يقدره[2] . والضرورى هو أن يزيد ، فى

= وقد صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى ٩ نوفبر سنة ١٩٦١ ، ونشر بالجريدة الرسمية فى ١٨ نوفبر سنة ١٩٦١ (انظر النشرة التشريعية نوفبر سنة ١٩٦١ وملحق أكتوبر سنة ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ وما بعدها) .

(١) وكان مقتضى إلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وإحلال القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ محله أن تعدل العبارة الأخيرة من الفقرة هـ من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن بما يتفق مع كل ذلك . ويمكن اعتبار هذا التعديل قد تم ضمناً بصدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وإلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ .

(٢) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ – محمد لبيب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٥ – ص ٤٤٦ – وقد ذهب كثير من الأحكام إلى عكس ذلك ، فاشترطت إما الزيادة فى الرقعة وإما الزيادة فى الارتفاع ، فإذا أراد المالك أن يبنى على نفس المساحة وبذات الارتفاع فلا يحق له طلب الإخلاء ، حتى لو قصد تحويل الأدوار القديمة المفرط فى الاتساع والارتفاع إلى شقق حديثة أكثر عدداً . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا كان المسكن المزمع =

جميع الأحوال ، من عدد المساكن أو عدد المحال[1] . وليس يلزم أن يزيد من عدد المساكن ومن عدد المحال فى وقت معاً ، ولا أن يزيد من

إنشاؤه يتكون من عدة شقق سكنية تزيد فى عددها على الشقة الكائنة بالمنزل الحالى إلا أنها تنقص منها فى عدد الحجرات وتضيق فى اتساعها بكثير عن مثيلاتها بالمنزل ، مما يمكن القول معه إن التوسعة التى يدعيها المالك وهمية أكثر منها حقيقية ، كان هدف المالك من طلب الإخلاء هو إخراج المستأجر لهدم البناء وإعادة بنائه بقصد الاستفادة من تأجير الشقق الجديدة بإيجار مرتفع ما لا يكون فيه تحقيق مصلحة تتفق وحكمة التشريع (مصر الكلية مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٧ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً هذا المعنى مصر الكلية ٢٦ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٥ ص ١٠٧٧ — ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠— ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٦٥٣ سنة ١٩٥٤ — ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٤ — وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ .

ومع ذلك فقد جاء فى حكم لمحكمة مصر الكلية « أن نية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك الملاك فى المساهمة فى تفريج أزمة المبانى عن طريق وحيد هو معاونتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز العتيق ، والتى تربى المساحة غير المبنية الملحقة بها كالأقبية والأحواش والحدائق على ما هو مشغول منها بالبناء ، والتى تحتوى عادة على طابق أو أكثر فسيح الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضى الفضاء المقام عليها محل أو أكثر كالجراجات العمومية والوكائل ودور السينما الخ مما يتيسر معه هدمها وتشييد عمارة أو أكثر ، دون غيره من الحالات » (مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٢ ص ١٢٢٦) .

(١) مصر الكلية الوطنية ١٢ أكتوبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٢٨ ص ٧٨٩ (المبنى المراد هدمه ڤيلا ينتفع بسكناها مستأجر واحد ، والمبنى المراد إقامته مكانها مسكن واحد أيضاً فرفض طلب الإخلاء) — الإسكندرية الكلية ٢٢ يوليه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٥ ص ٣٩٥ (البناء القديم دور واحد به ١٦ دكاناً ويراد تحويله إلى عمارة الدور السفلى به ٢٠ دكاناً وفوقه أدوار علوية للسكن ، فأجيب طلب الإخلاء) . مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٠١٨ سنة ١٩٥٢ — ٣٠ دبسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ — ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٠١ سنة ١٩٥٤ — ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ — وقضى بأنه لا يجوز إخلاء نصف شقة مؤجرة لمجرد إنشاء شقة كاملة ، أى لإحلال مسكن متسع محل مسكن ضيق مع بقاء العدد واحداً ، فليست العبرة باتساع المسكن وتجميله ، وإنما العبرة بزيادة عدد المساكن (الإسكندرية الكلية ١١ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٣ ص ٣٢٨) . ومن باب أولى لا يجوز إخلاء دور علوى لهدم سقفه الخشبى وتشييد سقف من الإسمنت المسلح يحتمل إقامة دور آخر فوقه ، فذلك هدم وإعادة بناء ولكنه لا يزيد فى عدد المساكن فوراً ، بل الزيادة احتمالية فى المستقبل ، فيجب أن يتضمن المشروع بناء دور جديد فوق السقف (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢) .

عدد المساكن لتحل محل مساكن قديمة أو من عدد المحال لتحل محل محال قديمة . فقد يهدم دكاكين قديمة ، ويقيم مكانها مبنى سكنياً من أدوار وشقق متعددة دون أن يكون فيه دكاكين . وقد يهدم مسكناً قديماً ، ويقيم مكانه عدداً كبيراً من الدكاكين دون أن يكون فيها مسكن واحد[1] . ولو قدم المالك للمحكمة مشروعاً يزيد فى رقعة البناء وفى ارتفاعه ، ولكن عدد المساكن والمحال يقل أو يبقى كما كان ، لم يكن هذا كافياً للحصول على حكم بالإخلاء ، إذ أن المشرع قد قصد إلى زيادة عدد الأماكن لا إلى زيادة الرحابة والرفاهة .

٢ — ويجب أن يكون التوسيع عن طريق هدم المكان وإعادة بنائه . فلو قصد المالك أن يبقى المكان دون هدم ، وأن يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد فى عدد المساكن أو المحال ، كأن يقسم طبقة إلى شقتين يقيم حائطاً بينهما دون أن يهدم المكان ، أو كأن يقيم حاجزاً فى منتصف دكان كبير فيقسمه إلى دكانين صغيرين ، فليس هذا هدماً ولا إعادة بناء ، ومن ثم لا يكون للمالك الحق فى طلب الإخلاء[2] . ولكن الهدم وإعادة البناء لا يستلزمان هدم المكان من أساسه

---

(١) ويذهب الأستاذ كامل محمد بدوى إلى أنه « لا يقبل طلب الإخلاء إن أراد المالك هدم منزل يضم أسرتين ليقيم مصنعاً كبيراً يضم الكثير من العمال ، ذلك أن المصنع الكبير لا يسهم فى تفريج أزمة المساكن أو المحال لأنه مصنع لفرد واحد يستخدم فيه عمالا قلوا أو كثروا ، فلم تنفرج لهم أزمة سكنية . أما لو أقام مكانه عدة محال لإمكان تأجيرها إلى عدة صناع ، فإن غرض الشارع يتحقق (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ — ص ٨٣) .

وقد قضت محكمة الأسكندرية الكلية على العكس من ذلك بأنه لا يلزم أن يكون كل محل من المحال الجديدة تابعاً لشخص معين ، وإنما القصد الجوهرى أن تضم هذه المحال أكبر عدد ممكن من الأفراد ولو شغل هذه الأماكن العديدة مستأجر واحد . فإذا كان الثابت أن المصنع المزمع إنشاؤه سيضم ما يربى على خمسمائة عامل ولو أنهم لن يسكنوا المصنع ، فإن حكمة التشريع تكون محققة فى هذه الحالة إذ أن المشروع لم يشترط أن تكون إعادة البناء لغرض السكن (الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥) . وظاهر أن المحكمة توسعت فى تفسير النص لاعتبارات عملية .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن إجراء تعديلات فى البناء بهدم بعض جدرانه وإنشاء فتحات وإضافات لا تتحقق فيه حكمة التشريع ولو انطوى ذلك على زيادة فى عدد المساكن أو المحال ، كتحويل طابق يحتوى على شقتين إلى أربع شقق (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً : مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢ — ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ — ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ — ٥ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥ .

إلى سطح الأرض وإعادة بنائه كله . بل يكفى أن يهدم المالك جزءاً من المكان ويعيد بناءه ، بحيث يزيد ذلك فى عدد المساكن أو المحال . فإذا شرع المالك فى بناء عمارة كبيرة وأنجز منها أدواراً أربعة مثلا على أن يتم الأدوار الأربعة الأخرى فيما بعد ، وعمد إلى بناء غرف صغيرة فى سطح الدور الرابع وأجرها ، فإنه يستطيع إخلاء هذه الغرف لهدمها وبناء الدور الخامس مكانها[1]، وكذلك الأدوار الباقية إن شاء . وليس من المعقول أن يطلب منه هدم الأدوار الأربعة الأولى وإعادة بنائها حتى يتمكن من بناء الأدوار الأربعة الأخيرة[2] . كذلك إذا كان المكان مبنى قديماً متين الأساس والدور السفلى فيه يتكون من دكاكين ، فإنه يجوز للمالك أن يبقى الدكاكين وأن يخلى الأدوار العلوية القديمة لهدمها وإعادة بنائها شققاً حديثة بحيث يزيد من عدد المساكن . وإذا كان المكان شونة كبيرة أو جراجاً كبيراً ، جاز للمالك أن يقتطع جزءاً من المكان لبنائه دكاكين بحيث

---

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ (وقد ورد فى أسباب الحكم أنه لا يكفى تحويل طابق يحتوى على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر ، أو هدم غرف بسطح العقار مؤجرة لسكنى الغير لتشييد طابق جديد محلها) .

(٢) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٤ — محمد لبيب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٤ — ص ٤٤٥ — وقد قضى بإخلاء مستأجر لغرفة واحدة فوق سطح البناء لتمكين المالك من إقامة ثلاثة أدوار فوق ذلك السطح بعد هدم تلك الغرفة ، وبنت المحكمة حكمها على أن القانون لم يشترط فى حالة الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع أن يكون الهدم كلياً ، وأن الفقرة ه من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أباحت لمالك العقار أن يطلب إخلاءه إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ، ومفهوم هذا أن المالك لا يكلف إلا بهدم المكان المؤجر وهو هنا غرفة السطح . وليس من المتصور عقلا أن يكلف المستأجر بهدم الدورين الحاليين ثم يعيد بناء هما ويبنى فوقهما بعد ذلك (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٠٨٣ سنة ١٩٥٥) .

ومع ذلك فقد قضى بأن طلب الإخلاء لإعادة بناء المكان المؤجر يستلزم أن يكون المشروع الجديد هو هدم العقار هدماً كلياً لينشأ مكانه مبان جديدة تزيد فى عدد مساكنها أو محالها على البناء القديم (الإسكندرية الكلية ٢٢ يوليه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥١ ص ١٠٢) . وانظر أيضاً فى أن الهدم يجب أن يكون هدماً كلياً : مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢ ٢٨ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ — ٧ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ .

ويجوز هدم جزء من بناء قديم إذا كان ذلك يسمح بإقامة بناء مكون من عدة مساكن إلى جانب الباقى من البناء القديم (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٨) .

يزيد من عدد المحال ، ومن باب أولى يجوز له هدم كل المكان لبنائه دكاكين أو جراجات صغيرة أو عمارة سكنية[1] .

وإذا تقدم المالك بمشروع الهدم والبناء إلى المحكمة ، فليس للقاضي التدخل وإلزام المالك بتعديل المشروع أو تغييره[2] ، كأن يلزمه الإبقاء على البناء القديم أو على بعضه والاقتصار على أن يبني فوقه حتى لا يخلي الأمكنة المؤجرة كلها أو بعضها[3] ، بل تقتصر مهمة القاضي على التثبت من أن المشروع الذي يقدمه المالك من شأنه إذا نفذ أن يزيد في عدد المساكن والمحال عن طريق هدم قديم وبناء جديد ، وهذه مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوع[4] .

والغرض من تقديم المالك المشروع إلى المحكمة ليس هو التقيد به تقيداً تاماً بحيث لا يجوز له الانحراف عنه إذا هو حصل على حكم بالإخلاء . وإنما الغرض

---

(١) وقد ورد في بعض الأحكام ، لدعم حجة المالك في طلب الإخلاء ، « أن الإنشاءات الحديثة تجديد لمظهر القاهرة بما يتمشى مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية ، وبذلك يتعين الحكم بالإخلاء » (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٥ سنة ١٩٥٥) . وقد أخذ الأستاذ عصام الدين حواس بحق في مؤلفه قضاء الإيجارات على هذه الأحكام أنها تضيف إلى أسباب الإخلاء المذكورة في القانون على سبيل الحصر سبباً جديداً ليس مذكوراً فيها وهو « تجديد مظهر القاهرة بما يتمشى مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية » (عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٨٩ – ص ٩٠) .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ – ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٨ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأنه لا يصح إجبار المالك على ترك مبان قديمة وإقامة مبان جديدة فوقها تختلف عنها في المواصفات والأوضاع الهندسية ، مادامت نية المالك قد انصرفت إلى هدم المباني القديمة كلها (مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٠١ سنة ١٩٥٢ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٤٩ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٢٦ سنة ١٩٥٢ – ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٦ سنة ١٩٥٣ – ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ – ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٠١ سنة ١٩٥٤ (رفض طلب الإخلاء لأن تقدير الخبير أثبت عدم تحمل المباني القديمة إقامة مبان جديدة فوقها) .

(٤) ولا يسمع من المستأجر دفعه بأن المالك غير جاد في دعوى الهدم وإعادة البناء ، فهذا الدفع مردود بما تكفل القانون بإيراده من ضمانات للمستأجر إذا ما قضى بإخلائه من العين المؤجرة بناء على طلب المالك لهدمها وإعادة بنائها ، وأخصها العودة إلى العين المؤجرة والتعويض (مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦١ سنة ١٩٥٥).

من تقديم المشروع مع الترخيصات اللازمة ، من موافقة لجنة أعمال الهدم ومن رخصة التنظيم ومن موافقة المحكمة فى حالة الوقف وما إلى ذلك ، هو التدليل على جدية ما انتواه المالك من الهدم والبناء ، فإنه فى الغالب لا يكلف نفسه هذا الجهد وهذه النفقات إلا إذا كان قد اعتزم حقيقة تنفيذ المشروع . ولكن يجوز له ، بعد الحصول على الحكم بالإخلاء وتنفيذه ، أن يدخل ما يعن له من التعديلات على المشروع ، بل له أن يعدل عنه إلى مشروع آخر . والمهم هو أن يقوم فى المواعيد المقررة قانوناً بهدم المكان القديم وإعادة بنائه بحيث يحقق زيادة فى عدد المساكن أو فى عدد المحال[1]. فإذا كان المشروع الأصلى هو بناء فندق ، جاز له أن يعدل عن ذلك إلى بناء عمارة سكنية ، أو العكس . وإذا قدم مشروع عمارة فى أسفلها دكاكين ، جاز له أن يعدل ذلك ويجعل الدور السفلى جراجات بدلا من دكاكين كما أن له أن يقتصر على بناء أربعة أدوار مثلا بدلا من خمسة ، ما دام قد زاد فى عدد المساكن والمحال على النحو الذى يتطلبه القانون . ويجوز له من باب أولى أن يبنى العمارة من ستة أدوار أو أكثر ولو كانت العمارة فى المشروع الأصلى لا تشتمل إلا على أدوار خمسة .

٦٦٤ — ب . **إجراءات طلب الإخلاء :** وإجراءات طلب الإخلاء هنا مرحلة واحدة ، ولم يشترط القانون تكليفاً ومضى مدة معينة بعد هذا التكليف كما فعل فى الإخلاء بسبب التأخر فى دفع الأجرة[2]. ففى أى وقت ، بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، يعن للمالك أن يهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه على النحو السابق بيانه ، يجوز له طلب الإخلاء . بل يجوز له هذا الطلب حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، بشرط أن يعين الحكم للإخلاء ميعاداً يلى انقضاء هذه المدة ، وقد سبق بيان ذلك[3] . ويسبق طلب الإخلاء فى العادة مفاوضات بين المالك والمستأجر ، بل قد يرسل المالك إنذاراً على يد محضر للمستأجر يكلفه فيه بالإخلاء حتى يتبين المستأجر جدية الطلب ويتدبر أمره ، فإذا رفض الإخلاء رفع المالك الدعوى ليحكم على المستأجر بالإخلاء وبالمصروفات.

---

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ .

(٢) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ (حكان) دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٦١ سنة ١٩٥٥.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ فى آخرها .

والذى يطلب الإخلاء هو المالك نفسه ، كما هو الأمر فى الإخلاء لأيلولة البناء للسقوط ، لأن المالك هو وحده صاحب الشأن فى هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه . فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ، ويجوز من المالك غير المؤجر[1] . وإذا كان المكان مملوكاً لعدة ملاك على الشيوع ، وجب فى الأصل أن يتقدم طلب الإخلاء منهم جميعاً[2]. ومع ذلك فقد قضت المادة ٨٢٩ مدنى بأن « للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثه أرباع المال الشائع ، أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء ، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عند الرجوع إليها ، إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات » . ويعتبر هدم المكان وإعادة بنائه فى سبيل تحسين الانتفاع به من أعمال الإدارة المعتادة[3] . ومن ثم يجوز للأغلبية المبينة فى النص أن تقدم طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، مصحوباً بموافقة المحكمة على الوجه المبين فى المادة ٨٢٩ مدنى سالفة الذكر . وإذا كان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أى شخص معنوى آخر ، قدم ممثلها طلب الإخلاء ،

---

(١) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ — فيجوز طلب الإخلاء من مشترى العين المؤجرة ولو لم يكن هو الذى آجرها ، ومن المستحق فى الوقف بعد أن أصبح مالكاً ولو كان ناظر الوقف هو الذى آجر العين عندما كانت موقوفة .

(٢) مصر الكلية ٣ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢ — ١٧ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤١١٦ سنة ١٩٥٣ — ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٤٠٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٨٢٩ مدنى : « وإذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة ، كإدخال تغييرات أساسية فى الغرض الذى أعد له المال لتحسين الانتفاع به ، وذلك كتحويل مطعم إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستغلال ، فللأغلبية أن تقرر ما تراه فى ذلك ، وقرارها نافذ على الأقلية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٨٨) . وانظر فى هذا المعنى عبد المنعم فرج الصدة فى حق الملكية فقرة ٢٢ ، ص ١٦٣ — إسماعيل غانم فى الحقوق العينية الأصلية فقرة ٧٢ ص ١٥٨ — محمد لبيب شنب فقرة ٤١١ ص ٤٤٧ .

حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك[١]. وإذا كان المكان المؤجر عيناً موقوفة ، قدم ناظر الوقف طلب الإخلاء مصحوباً بإذن المحكمة المختصة له فى هدم العين الموقوفة وإعادة بنائها[٢] .

ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بحسب أحكام التشريع الاستثنائى ، وطبقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع . والحكم الذى يصدر يكون نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه . ويجب أن يرفق المالك بطلب الإخلاء مشروع إعادة البناء الذى انتوى القيام به ، ومعه ما يجب تقديمه من المستندات . وأهم هذه المستندات هى سند ملكية المكان المؤجر[٣] ، وموافقة المحكمة على قرار أغلبية الملاك فى الشيوع على الوجه الذى بيناه فيما تقدم ، وموافقة اللجنة الإدارية على الهدم ، ورخصة الهدم وإعادة البناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم[٤] ، وإذن المحكمة المختصة فى حالة ما إذا كان المكان عيناً موقوفة[٥] .

---

(١) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٩٠ سنة ١٩٥٢ (قبلت دعوى الإخلاء من ممثلى النقابة العامة لموظفى وعمال الدريسة بسكك حديد الحكومة المصرية قبل إتمام الإجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لهذه النقابة) .

(٢) هذا فيما يتعلق بالوقف الخيرى . وفيما يتعلق بالوقف الأهلى يجب تقديم طلب الإخلاء من المستحقين بعد أن أصبحوا ملاكاً وذلك بعد شهر حل الوقف ، ويغنى عن ذلك صدور إذن سابق من المحكمة الشرعية بالهدم (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٧٨ – مصر الكلية ٣ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢) .

(٣) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه يجب أن يقدم المالك دليل ملكيته ، فإن تخلف عن ذلك برغم إمهاله كانت دعواه غير مقبولة (مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٥٠ سنة ١٩٥٢) . وقد قضى بعدم قبول دعوى الإخلاء لرفعها من غير ذى صفة بعد أن ثبت أن المستندات المقدمة من المدعين لا تؤدى بحسب ظاهرها إلى ملكيتهم للعقارين المطلوب هدمهما وإعادة بنائهما ، إذ لا يمكن التمسك فى هذا الشأن برخصتى الهدم وإعادة البناء وصدورهما باسم النائب عن المدعين ، ولا بقسائم عوائد المالك ، ولا بعقدى الإيجار ، لا سيما أن المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بندب الخبير المهندس الذى نيط به تحقيق الملكية (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٢٦ سنة ١٩٥١) .

(٤) انظر القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المبانى – وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن انتهاء المدة المحددة فى رخصة البناء لا يسقط حق المالك فى طلب الإخلاء ، إذ يمكن تجديد الرخصة بعد مضى سنة من صدورها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٠ سنة ١٩٥٢) .

(٥) وتعدد الأحكام القضائية المستندات المطلوبة عامة على الوجه الآتى : « ومن حيث إن المدعى قدم للتدليل على جدية الطلب واعتزامه المسارعة فى الهدم والبناء بمجرد الإخلاء رخصة =

وإذا رفضت المحكمة طلب الإخلاء بسبب أن المشروع الذى قدمه المالك لا يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإن ذلك لا يمنع المالك من أن يجدد طلبه على أن يقدم مشروعاً آخر غير المشروع الذى سبق رفضه يحقق التوسيع المطلوب(١) .

أما إذا تحققت المحكمة من أن المشروع الذى قدمه المالك يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإنه يتحتم عليها أن تقضى بالإخلاء دون أن تكون لها سلطة تقديرية فى ذلك ، شأن طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء فى ذلك شأن سائر أسباب الإخلاء . ولكن يجوز للقاضى ، هنا أيضاً كما فى سائر أسباب الإخلاء ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم (م ٣٤٦/٢ مدنى)(٢) .

= صادرة من التنظيم مرخصاً فيها بهدم منزل النزاع بجميعه لغاية سطح الأرض ، ورخصة مصرحاً بها ببناء منزل مكون من ثلاثة أدوار ، ورخصة خط التنظيم ، ورسما مصادقاً عليه ، وعقد مقاولة بين المدعى وآخر لبناء المنزل الجديد » (كامل بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٨٧ – ص ٨٨ ويشير إلى حكم منشور بالمحاماة ٢٨ رقم ١٨٩) .

(١) وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأنه إذا كان الحكم ، إذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، استند إلى أن المالك قد طلب فى الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل وإقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن إعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق معه قصد الشارع من إجازة الإخلاء للهدم وإعادة البناء وهى التوسعة فى الأماكن ، فإذا عاد المالك الآن وطلب الهدم لإعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب فى الدعويين لتحقق غرض الشارع فى هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذى جاء بأسباب الحكم مسوغا لاختلاف السبب فى الدعويين ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) . وقضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا بنى الحكم السابق على أن التوسعة التى استند إليها المالك وهى بناء ثلاثة أدوار لا تحقق السعة المشروطة قانوناً ، بينما أن موضوع الدعوى الحالية هو مشروع بناء خمسة أدوار ، فإن سبب الدعويين يكون مختلفاً ويتعين رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها (مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٣٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ وفقرة ٦٥٠ وفقرة ٦٥٤ – وقد قضى بأنه وإن كانت أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم تمنح للمستأجر مهلة فى حالة الحكم بإخلائه بسبب هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع ، إلا أن حق المحكمة بناء على المادة ٣٤٦/٢ مدنى إمهال المستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء نظراً لظروفه (استعمال العين محلا تجارياً يصعب العثور على مثله فى وقت قصير) (مصر الكلية ٢٤ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ١٢ رقم ٣٥٧٣) – وانظر أيضاً مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٤٨٣١ سنة ١٩٥٨ (مهلة ثلاثة أشهر) .

بل إن إمهال المستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء هنا أوجب ، فهو غير مقصر كما فى أحوال التأخر فى دفع الأجرة والتأجير من الباطن وإساءة استعمال العين المؤجرة ، والإخلاء لا يستوجب العجلة كما فى حالة أيلولة العين للسقوط ، فوجب إمهاله مدة كافية بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية[1] حتى يتسنى له العثور على مكان صالح . وقد رأينا بعض الأحكام يمنح المستأجر مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء ثمانية أشهر بعد انقضاء المدة الأصلية[2] .

٦٦٥ — هـ . واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها : وقد رأينا أن نص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن توجب على المالك ، بعد إخلاء المستأجر للمكان المؤجر ، « أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ فى البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض » . ونرى من ذلك أن القانون أعطى للمالك للشروع فى هدم المكان مدة شهر واحد ، فلا يجوز أن يتأخر عن الشروع فى الهدم أكثر من هذه المدة[3] . ولا يجوز أن يتلكأ فى الهدم ، بل يجب أن يمضى فيه بالسرعة المألوفة . فإذا تم الهدم ، وجب أن يبدأ فوراً فى البناء ، إذ ليس ثمة ما يعوقه عن ذلك فجميع الإجراءات قد أتمها عند ما رفع دعوى الإخلاء . فقد

---

(١) فإذا كانت مدة الإجارة الأصلية لا تنقضى إلا بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر فى ميعاد معين ، وجب على المالك أن ينبه بالإخلاء وينتظر انقضاء الوقت الواجب بعد هذا التنبيه فتنقضى مدة الإيجار الأصلية ، ثم يمنح القاضى أيضاً بعد ذلك المستأجر وقتاً إضافياً لتدبير مكان جديد .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ فى آخرها (فى الهامش) — مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) — ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٥٣ — ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ — ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٦١ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٢ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٩٨ — ص ٥٩٩ .

(٣) وقد قضت محكمة القضاء الإدارى بأنه متى أخلى البناء لهدمه وإعادة بنائه ، فإنه لا يعتبر مكاناً خالياً يجوز لوزير المعارف الاستيلاء عليه لدور التعليم وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ ، لأن هذا الخلو إنما هو للهدم وإعادة البناء لا للسكنى (مجموعة أحكام مجلس الدولة ٥ رقم ٣١٣ ص ١٠٥٠) .

حصل من اللجنة الإدارية على ترخيص بالهدم ، ومن الجهة المختصة بأعمال التنظيم على رخصتى الهدم وإعادة البناء ، وحصل على الترخيصات الأخرى اللازمة . ويجب أيضاً ألا يتلكأ فى أعمال البناء ، بل يمضى فيه على الوجه المألوف وبالسرعة المعتادة . فإذا فرغ من كل ذلك ، فقد أخلى مسئوليته قبل المستأجر ، ولم يعد ملتزماً قبله بأى التزام . وهو بعد ذلك حر فى استغلال البناء الجديد بالطريقة التى يراها ، طبقاً لأحكام القانون . وليس للمستأجر أن يطلب العودة إلى المكان الجديد أو إلى أحد أجزائه ، ولو بالأجرة التى عرض بها المالك المكان للإيجار ، وإذا أراد ذلك وجب أن يتفق مع المالك عليه وأن يبرم معه عقد إيجار جديد .

أما إذا لم يشرع المالك فى الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل المكان المؤجر[1] ، فيبقى فيه بموجب سنده السابق وهو عقد ايجاره الذى كان قد امتد بحكم القانون وبنفس الأجرة والشروط السابقة . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك عن الأضرار التى لحقته بسبب إخلائه المكان وما تكبده من نفقات فى الإخلاء ، وفى شغل مكان آخر قد يكون أعلى أجرة ، ثم فى العودة إلى شغل المكان الأول[2] .

---

(١) مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣ .

(٢) وقد قضى بأنه « إذا اتضح أن المالك أحجم عن هدم البناء القائم وإزالته ، وأنه عمد إلى تقويته وإجراء إصلاحات فيه ، كما أنه اقتطع منه غرفتين وأحالها إلى دكانين ، فإن تلك التصرفات تفيد عدوله عن فكرة الهدم والبناء ، وهذه مخبئة تكشف عن سوء نيته وتعرضه للجزاءات المدنية والجنائية . ويراعى فى تقدير التعويض تشريد المستأجر من مسكن كان يستأجره بأجر وكس ، والإخلال بطمأنينته واستقراره ، وما تكبده من نفقات النقل وغيرها ، ويكون التقدير بصفة عامة عن الخسارة المادية والأدبية طبقاً للقواعد المقررة فى القانون المدنى » (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) . وقضى أيضاً بأن « حق المستأجر فى العودة إلى محله القديم ثابت فى حالتين : (١) عندما يسكت المالك عن الهدم فى خلال شهر من تاريخ الإخلاء . (٢) وعندما يقوم بالتعديل الجزئى فى المبانى القديمة ، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها سكوتاً عن الهدم الكلى الواجب فى مثل هذه الحالة ويتعين اعتبار الهدم الجزئى فى حكم عدم الهدم ، لأن عدم قيام المالك بالهدم تنفيذاً لما تعهد به وعدم إعادته البناء بشكل أوسع اكتفاء بإجراء بعض تعديلات يفيدان أنه استعمل طرقاً احتيالية وارتكب غشاً تمكن بسببهما من الحصول دون حق على حكم بإخلاء المستأجرين الذين جاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحمايتهم ، مما يجب معه رد قصده عليه وتطبيق الجزاءات المنصوص عليها فى الفقرة (٥) . وفى هذه الحالة يكون للمستأجر العودة إلى مسكنه الأصلى ، فضلا عن التعويض المناسب عن =

وإذا شرع المالك فى الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، ولكنه تلكأ دون موجب فى أعمال الهدم ، أو لم يشرع فى البناء فوراً بعد تمام الهدم ، أو تلكأ فى أعمال البناء ، أو أتم البناء ولكن بعد تعديل أدخله على المشروع الذى كان قد قدمه للمحكمة فصار البناء الجديد لا يحقق التوسعة التى يستوجبها القانون[1] ، جاز للمستأجر فى جميع هذه الأحوال ، ليس أن يطلب العودة فإن المكان القديم قد هدم أو شرع فى هدمه ، بل أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التى لحقته من جراء الإخلاء ، وما تكبده من نفقات بسبب النقل إلى مكان آخر ، وما عسى أن يكون قد التزم بدفعه من أجرة أعلى[2] ، وتقدر المحكمة التعويض المناسب[3] .

= الأضرار التى لحقته من جراء هذه الأعمال غير المشروعة التى ارتكبها المؤجر فى حقه » (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢) . — انظر أيضاً مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣ .

(١) وقد قضى بأنه لا يكفى أن يشرع المالك فى الهدم قبل انقضاء شهر من الإخلاء ، بل يجب أن يتم الهدم الكلى فى وقت لا يجاوز ما تقتضيه طبيعته ، ومتى تم ذلك وجب البدء فى البناء فوراً ، وإتمامه فى وقت معقول ، مع مراعاة اشتمال المبنى الجديد على عدد من الأماكن والمحال أكثر مما كان يشتمل عليه المبنى القديم (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) — وإذا استأجر المستأجر جزءاً من المكان الجديد ، لم يسقط حقه فى التعويض ، إلا إذا تبين من الظروف أنه بتصرفه هذا قصد النزول عن هذا الحق (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٥) .

(٢) وقد قضى بأن تقدير الخبير أثبت أن الشقة التى كانت المدعية تسكنها قد تحولت إلى شقتين وهذا مانع من العودة التى لا يصح تقريرها إلا إذا كان المحل المؤجر باقياً لم يحصل فيه أى تغيير جوهرى ، وبأنه فى تقدير التعويض يعتد بنوع الاستعمال المتفق عليه بغض النظر عما كانت العين تستعمل فيه فعلا ، فإذا كان الاستعمال المتفق عليه هو السكن وكان الاستعمال الفعلى اتخاذ المكان عيادة لطبيب ، فإن تساهل المالك وعدم طلب الإخلاء أو زيادة الأجرة لهذا التغيير فى الاستعمال لا يصح أن ينقلب وبالا عليه ، ولا تصح إفادة المستأجر من مخالفته ، ويجب قصر التعويض على الضرر الناشىء عن حرمانه من المسكن (مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤) .

(٣) واختلفت الأحكام فى تقدير هذا التعويض المناسب ، فبعضها قضى للمستأجر بالفرق بين الأجرة التى كان يدفعها فى سكنه القديم والأجرة التى اضطر أن يستأجر بها مثل ذلك السكن لمدة سنتين (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وبعضها قضى للمستأجر بالفرق لمدة ثلاث سنين (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥) . ولا يوجد حد مقدر ، والأمر متروك لتقدير المحكمة تراعى فيه ظروف كل قضية . وقد قضى بأنه إذا كان المالك قد بدأ البناء على الفور ، ووصل به =

و يكون المنازعات التى تقوم بين المالك والمستأجر فى شأن واجبات المالك وقيامه بها أو عدم قيامه ، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان القديم ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذى بيناه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التى عينها التشريع الاستثنائى ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر فى شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه ، لأن هـــذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى[1] .

وقد كان القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ أضاف فقرة إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن تجرى على الوجه الآتى : « ويعاقب بغرامة من ٥٠ جنيهاً إلى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ » . فكان المالك الذى يخالف الأحكام المتقدمة ، فلا يشرع فى الهدم فى خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لا يبدأ فى البناء فوراً عقب أن يتم الهدم ، أو يقيم بناء جديداً لا يحقق التوسعة التى يتطلبها القانون ، مسئولا مسئولية جنائية إلى جانب مسئوليته المدنية ، فيعاقب بغرامة أقلها خمسون جنيها وأكثرها خمسمائة . ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل

= إلى مرحلة تحقق معنى التوسعة النسبية ولكنها لا تبلغ مبلغ التصميمات التى وضعت فى البداية وكانت تحت نظر المحكمة عند الحكم بالإخلاء ، فإنه لا يقع تحت طائلة الجزاءات المدنية والجنائية متى كان هناك ما يبرر موقفه ولا يشكك فى صدق نواياه ، كأن يعوزه المال أو يعجزه المرض ، وحسبه ، كى ينأى عن التظنين والتضمين ، أن يكون قد التزم جادة القانون ، ثم عاقته عن المضى فى طريقه اعتبارات خليقة بالتقدير (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٦) . وقد قدمنا أن المالك لا يتقيد بالمشروع الذى قدمه إلى المحكمة ، ويكفى أن يكون قد حقق فى البناء الجديد التوسعة التى يتطلبها القانون ، ولو كان هذا البناء دون المشروع الأصلى ، سواء قام بالمالك عذر فى عدم إتمام المشروع الأصلى أو لم يقم (انظر آنفاً فقرة ٦٦٣ فى آخرها) .

وذهب بعض الأحكام إلى أنه يشترط فى وجوب الجزاء على المالك أن يكون إخلاء العين قد تم بناء على حكم قضائى ، فإذا قبل المستأجر الإخلاء دون حكم لم يكن له حق قبل المؤجر إذا لم يقم هذا بالهدم وإعادة البناء (مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣) . ولكن الواضح أنه ، سواء أخلى المستأجر العين بناء على حكم قضائى أو أخلاها مختاراً ، فإن حقه فى التعويض يكون ثابتاً إذا أخل المالك بواجباته من الهدم وإعادة البناء فى المواعيد المقررة قانوناً (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٦) .

(١) مصر الكلية ٢٨ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ .

المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وفى هذا التعديل لم ينص على عقوبة من يخالف أحكام الفقرة (هـ) من المادة ٢ ، فأصبحت مخالفة هذه الأحكام لا عقوبة عليها . وبقيت المسئولية المدنية وحدها قائمة ، على النحو الذى فصلناه[1] . وما دامت العقوبة قد ألغيت ، فإن المخالفات السابقة التى ارتكبها الملاك قبل إلغاء العقوبة ، ولو كان قد حكم فيها نهائياً ، يعتبر غير معاقب عليها ، تطبيقاً لأحكام المادة ٥ من التقنين الجنائى التى تنص على سريان القانون الجديد على الوقائع السابقة متى كان هذا أصلح للمتهم[2] .

---

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ : « لم يكن من شأن الجزاء الذى رتبه القانون على عدم إعادة البناء بشكل أوسع أن يمنع الملاك من استعمال هذا الحق . إذ قل أن يستعمل المستأجرون حقهم فى العودة إلى إشغال البناء أو المطالبة بالتعويض ، بعد أن باعد حكم الإخلاء بينهم وبين الملاك ، لأن التقاضى يتطلب جهداً ومالا ليس فى مكنة الكثيرين منهم ، وإذا كانت سياسة هذا القانون قد اقتضت النص على معاقبة من يخالف بعض أحكامه ، فإن تقرير عقوبة على مخالفة حكم المادة ٢ فقرة (هـ) ألزم وأوجب . ولما كان تصرف المؤجر الذى يهدم مكاناً لإعادة بنائه بشكل أوسع ثم يتخلف عن ذلك أشد إيلاماً للنفس وأبعد عن روح القانون ممن يطلب إخلاء المكان لاحتياجه له ثم يؤجره للغير بأجرة تزيد عن المقرر قانوناً ، فإن العدل يقضى بتغليظ العقوبة على مثله وبجعلها الغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه » . وهذه الأسباب كانت تقتضى عند صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ويشدد العقوبة ويدخل فيها الحبس ، أن تبقى مخالفة أحكام الفقرة (هـ) معاقباً عليها بنفس العقوبة على مخالفات الأحكام الأخرى على الأقل . والغريب أنه بدلا من ذلك ، أغفل هذا القانون مخالفة أحكام الفقرة (هـ) فلم يعاقب عليها ، ولم يظهر فى المذكرة الإيضاحية السبب فى هذا الإغفال . ولعل الأمر كان نتيجة سهو من المشرع .

هذا وقد كانت مخالفة أحكام الفقرة (هـ) وبقت قيام القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ — امتناع المالك عن الهدم أو امتناعه عن إعادة البناء — تعتبر جريمة مستمرة لا يبدأ تقادمها إلا من وقت انقطاع الاستمرار فيها ، فكانت محاكمة المالك جائزة طوال الوقت الذى لم يقم فيه بالهدم أو بإعادة البناء . وترتب على ذلك أنه كان لا يجوز التمسك بالتقادم فى دعوى التعويض الناشئة عن هذه الجريمة مادامت الدعوى العامة لم تتقادم (م ١٧٢/٢ مدنى — وانظر مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . ولكن بعد أن ألغيت العقوبة الجنائية بصدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، لم تعد هناك جريمة مستمرة ، وبقيت دعوى التعويض وحدها — وهى دعوى تعويض عن عمل غير مشروع — تتقادم بثلاث سنوات من اليوم الذى علم فيه المضرور بحدوث الضرر بالشخص المسئول عنه ، وفى كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع (م ١٧٢/١ مدنى) . انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٤ .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٤ هامش ٣ .

٢ – قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

٦٦٦ — **النص القانونى** : تنص المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى :

« استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أن القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية ، أو ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » .

« ويعطى المستأجر فى هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التى صار امتدادها أيهما أطول » .

« فإذا عارض المستأجر فى الإخلاء ، أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء فى خلال المدة المعينة فى الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على ألا ينفذ قبل مضى شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » .

« وفى حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً » .

« وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

ويتبين من النص المتقدم الذكر — كما رأينا فى السبب السابق المتعلق بالإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه — أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر للضرورة الملجئة لشغله ، كذلك لطلب الإخلاء إجراءات معينة ، وعلى المؤجر الذى حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة وجزاء مترتب عليها . فنتكلم فى هذه المسائل الثلاث .

٦٦٧ — ١ . شروط طلب الإخلاء : يتطلب القانون، هنا أيضاً ، شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المكان المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . (٢) أن يكون المكان مؤجراً للسكنى . (٣) ألا يكون المكان مؤجراً لشخص معنوى عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية (٤) أن تقوم ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

٦٦٨ — الشرط الأول — انقضاء مدة الإيجار الأصلية : نص القانون صراحة هنا على أن الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة لا يكون إلا بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فقد جاء فى النص كما رأينا : « يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة . . » . والبحث الذى أجريناه، فى حالة الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه فيما يتعلق بهذه المسألة لغموض النص وإقحامه فى غير مكانه ، لا حاجة لنا به هنا لوضوح النص وصراحته . ويوجه ضرورة انقضاء مدة الإيجار الأصلية أن المؤجر أثناء سريان هذه المدة ليس له حق بموجب القواعد العامة أن يطلب إخلاء العين لحاجته الشخصية إليها ، فلا يجوز أن يكون له فى التشريع الاستثنائى حقوق أوسع مما له بموجب القواعد العامة . وما دام المؤجر قد ارتبط بموجب عقد الإيجار بمدة معينة ، فقد وجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً فى ذمته ، وأن يتربص إلى نهاية هذه المدة ، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك لحاجته للعين[1] .

وقد قدمنا أنه أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، إذا جدت للمستأجر حاجة شخصية للعين ، كأن احتاج إليها لسكناه أو لاستعماله الشخصى ، فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار وإخلاء العين . وليس هذا الحكم من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن له أن ينهى الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وهو الذى يعين الشروط التى يستطيع بها المؤجر أن ينهى الإيجار ، كما إذا تعهد بدفع تعويض للمستأجر أو التزم بوجوب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد معين . وإذا

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ .

سكت المتعاقدان عن مسألة التنبيه بالإخلاء ، فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدنى على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى[1] .

كل هذا أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار . والمقصود بالمدة الأصلية للإيجار ، عند استعمال هذا التعبير فى خصوص إيجار الأماكن[2] ، المدة الموقوتة أصلا للعقد ، دون المدة التى يمتد إليها العقد بحكم القانون . فقد يعين المتعاقدان مدة محددة ينتهى بانقضائها الإيجار ، فتكون هذه هى المدة الأصلية ، ولا يجوز الإخلاء للضرورة الملجئة أثناء سريان هذه المدة دون اتفاق . فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً بعد انقضاء هـذه المدة ، لم يجز أيضاً الإخلاء أثناء سريان مدة التجديد الضمنى ، وتعتبر هذه المدة أيضاً مدة أصلية . وإذا عين المتعاقدان مدة واتفقا لإنهاء الإيجار على وجوب التنبيه قبل انقضاء هذه المدة بوقت معين وإلا امتد العقد لمدة أو لمدد أخرى ، لم يجز الإخلاء لا أثناء سريان المدة الأولى ولا خلال المدد الأخرى التى يمتد إليها الإيجار ، فهذه كلها مدد أصلية . وإذا لم يعين المتعاقدان مدة ، كانت المدة هى فترة دفع الأجرة بشرط التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، ولا يجوز الإخلاء ما دام هذا التنبيه لم يحصل ، وإذا ما حصل وجب أن تنقضى الفترة التى حصل فيها ، ويكون كل ذلك مدة أصلية .

فإذا ما انقضت المدة الأصلية على التفصيل الذى قدمناه ، امتد الإيجار بحكم القانون إلى مدة غير معينة كما سبق القول . فنى أثناء سريان مدة الامتداد هذه ، لا قبل ذلك أثناء سريان المدة الأصلية ، يجوز إخلاء المكان لضرورة تلجئ المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده . والعلة فى ذلك واضحة . فقد مد القانون بسلطانه ، وبالرغم من إرادة المؤجر ، عقد الإيجار لمدة غير معينة رعاية لحق المستأجر نظراً لأزمة الأماكن . فإذا كان المؤجر هو أيضاً فى حاجة إلى مثل هذه الرعاية ، وقد قامت به ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وجبت الموازنة بين هاتين الضرورتين المتعارضتين . ويكون المؤجر هنا أولى بالرعاية ، لأنه

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٤ .

(٢) وقد قدمنا ، فى الإخلاء بسبب هدم المكان لإعادة بنائه ، أن الإخلاء لا يكون إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار (انظر آنفاً فقرة ٦٦٠) . فيسرى هناك ما نقوله هنا فى صدد تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار .

تساوى مع المستأجر فى الضرورة وزاد عليه فى أنه هو صاحب الانتفاع بالمكان فى الأصل . « والمالك أولى بملكه » ، كما قيل أثناء مناقشة قانون إيجار الأماكن فى البرلمان . لذلك قدم المؤجر على المستأجر عند تعارض الضرورتين ، وأجيز للأول أن يطلب الإخلاء من الثانى بعد أن يتبع فى ذلك إجراءات مفصلة وضعت لحماية المستأجر حتى لا يباغته الحكم بالإخلاء .

٦٦٩ — الشرط الثانى — المكان مؤجر للسكنى : يقول النص كما رأينا : « . . يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . . . » . ويبدو لأول وهلة أن هناك تناقضاً فى النص ، فقد استثنى من « الأماكن المؤجرة للسكنى » أماكن مؤجرة لغير السكنى كالمدارس والمستشفيات . فلا بد إذن من أن يكون لعبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » معنى آخر . ويتضح هذا المعنى فعلا بالرجوع إلى التشريعات الاستثنائية السابقة . ففى الأمرين العسكريين رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ أجيز « فيما يتعلق بالأماكن المخصصة للسكنى (destinés à l'habitation) طلب الإخلاء بسبب الضرورة . . . » . وقد نقلت هذه العبارة فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ محورة على الوجه الذى رأيناه ، فجاءت « الأماكن المؤجرة للسكنى » . ولم يرد شىء فى الأعمال التحضيرية يدل على أن المشرع قصد بهذا التحوير أن يغير المعنى ، والمسلم به أن التشريعات الاستثنائية المتعاقبة فى هذه النقطة بالذات لم تتغير . فوجب إذن أن تفهم عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » بأنها « الأماكن المخصصة للسكنى »[1] . وعلى ذلك يجوز ، للضرورة الملجئة ، إخلاء المكان المخصص للسكنى ، أى المكان الذى هيىء ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء ، حتى لو استعمل فى غرض آخر غير السكن . فالمكان الذى يصلح بطبيعته لأن يكون سكناً يصلح فى الوقت ذاته لأغراض أخرى ، كأن يكون مدرسة

---

(١) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠١ — محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٢ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٤ — ص ٥٩٥ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٢ — محمد لبيب شنب فقرة ٤١٧ .

أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ، ويصلح أيضاً أن يكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب ، ويصلح كذلك أن يكون مكتباً لإحدى المصالح الحكومية أو لإحدى الإدارات المحلية . ومن هنا جاء استثناء الأماكن المؤجرة « لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية » ، فهذا الاستثناء لا يستقيم إلا إذا كان استثناء من الأماكن المخصصة للسكنى ولو استعملت فى غرض آخر كما سبق القول . أما الأماكن التى لم تهيأ لتكون سكناً ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء ، كالدكاكين والجراجات والمخازن والشون والمطاحن والمكابس والمحالج ، فهذه لا يجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة ، لأن النص اشترط فى الإخلاء لهذا السبب أن يكون المكان مخصصاً للسكنى[1] . وقد قضى بأن العبرة فى التخصيص أن يكون وقت البناء ، بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحاً للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته ، ولو اتفق فى عقد الإيجار على تخصيص المكان لغرض آخر غير السكن[2] . وسنرى فيما يلى[3] ما إذا كان من اللازم ، فى إخلاء المكان للسكنى ، أن يكون المؤجر قد ألجأته الضرورة لشغله بقصد السكنى أيضاً أو أنه يجوز له أن يشغله لغرض آخر غير السكنى .

٦٧٠ — الشرط الثالث — المكان غير مؤجر لشخص معنوى عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية : وقد رأينا النص يستثنى من الأماكن المخصصة للسكنى « ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية

---

(١) مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١١٠ سنة ١٩٥٦ — وقد قضى بأنه « إذا كان المكان محل الدعوى جراجاً يراد إخلاؤه وليس مؤجر للسكن أو مخصصاً له ، فإنه بهذا الوصف يخرج من عداد الأماكن التى عينتها المادة ٣ ، ولا يغير من هذا الوضع قول صاحب الجراج إنه يعتبر مرفقاً من مرافق مسكنه ولا زماً له لاستكمال الانتفاع به ، إذ فى استطاعته أن يضع سيارته فى جراج عام على مقربة من مسكنه فلا ينقص ذلك من الانتفاع الكامل بمسكنه » (الإسكندرية الكلية ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٤ ص ٣٩٤) .

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠١ ص ٢٨٩ هامش ١ (ويشير إلى حكم فى هذا المعنى فى القضية رقم ٢٠٤٤ سنة ١٩٤٥ مصر الكلية) .

(٣) فقرة ٦٧٦ .

أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية » . فهذه كلها أغراض تمت بأوثق الصلة للمصلحة للعامة ، فتقدم المصلحة العامة على مصلحة المؤجر الخاصة لو قامت به ضرورة ملجئة .

والمقصود بالمصالح الحكومية ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية كل الإدارات المركزية والمحلية . وقد حل الآن محل مجالس المديريات مجالس المحافظات ، ومحل مجالس البلدية والقروية مجالس المدن والقرى .

والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمؤسسات الخيرية مذكورة على سبيل الحصر . فيشترط في المدرسة أن يكون المكان معداً فعلا للتدريس وفيه فصول يغشاها التلاميذ والطلبة ، فالمكان الذى يسكن فيه المدرسون والأساتذة الذين تستقدمهم المدرسة من خارج البلاد ليس مدرسة ، ويجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة[1] . أما إذا كان المكان مؤجراً ليكون مدرسة ، فلا يجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة ، وقد رأينا فيما تقدم أنه لا يجوز أيضاً إخلاؤه لهدمه وإعادة بنائه[2]. والمؤسسات الخيرية لا تشمل إلا ما كان منشأ لأعمال الخير كالجمعيات الخيرية[3] والمبرات وجمعيات التعليم . أما الجمعيات الأخرى ولو كانت جمعيات تعاون ، والمؤسسات والشركات والنقابات ، فلا تدخل ويجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة . وقد قضى بأن النقابات لا تعتبر من المؤسسات الخيرية ، ويجوز للمالك

---

(١) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦١ .

(٣) وقد قضى بأنه تبين من شهادة وزارة الشؤون الاجتماعية التى تضمنت أن جمعية قبيلة بن دولاب الديوان بالقاهرة قد شهرت تحت رقم ٠٠ ، ومن صورة نظام الجمعية المعتمد من وزارة الشؤون الاجتماعية والذى يتضح منه أن الغرض من هذه الجمعية رعاية مصالح أفراد القبيلة بإعانة المحتاجين منهم وحل مشاكلهم الخاصة وإيجاد روح التعاون والإخاء بينهم فى شتى النواحى الاجتماعية وإعداد دار لأبناء القبيلة بالقاهرة ليستغلها الأعضاء بدون مقابل فى مناسبات الأفراح أو المآتم وفى الحلات الأخيرة تتكفل الرابطة بمصاريف الأفراد ، ومن كشف بيان المصروفات فى دفن الموتى ومصاريف الجناز بدار الجمعية فى المدة من ١٦-٣-١٩٥٣ حتى ١٤-٣-١٩٥٤ ، أن هذه الجمعية لا تخرج عن كونها مؤسسة خيرية (مصر الكلية ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٨٤١ سنة ١٩٥٤ منشور فى قضاء الإيجارات الأستاذ عصام الدين حواس ص ١٢٦) .

إخلاؤها من العين المؤجرة إليها لحاجته إلى شغلها بنفسه أو بأحد أولاده[1] ، وتشمل المستشفيات المستشفيات الحكومية والمستشفيات الخاصة ، لأن اللفظ ورد عاما مطلقاً فلا يجوز تخصيصه دون مخصص ، ويبدو أنه من الممكن أن يلحق بالمستشفيات المستوصفات والمصحات لأن كلا منها يعتبر نوعاً خاصاً من أنواع المستشفيات .

٦٧١ — الشرط الرابع — قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده : رأينا أن النص يقضى بأنه « يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده » . ويخلص من هذا النص أنه يجب للإخلاء أن تقوم بالمؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان . ولما كان الإخلاء هنا حقاً منحه القانون للمؤجر ، فلهذا أن ينزل عنه مقدما . فيندرج تحت هذا الشرط الرابع — وقد وردت أكثر أحكام القضاء متعلقة به — مسائل أربع نبحثها على التوالى : (١) قيام ضرورة ملجئة . (٢) بالمؤجر . (٣) لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . (٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق .

٦٧٢ — (١) قيام ضرورة ملجئة : اشترط قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الضرورة الملجئة . وقد كانت التشريعات الاستثنائية السابقة تتفاوت فى التعبير الذى تستعمله فى هذا الصدد . فأكثرها تساهلا فى جانب المالك كان الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وقد تطلب فى المادة ٣ منه أن تقوم بالمالك حاجة حقيقية لاستعمال المكان المؤجر بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وأشدها التشريعان اللذان تلياه ، الأمر العسكرى رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ (م ٣) والأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٢) ، وقد اشترط كلاهما قيام ضرورة قصوى تلجئ المالك وحده — دون والديه أو أولاده — إلى شغل المكان بنفسه . وتوسط بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (م ٣) ، فاشترط قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده ، فانتقل من « الضرورة القصوى » إلى « الضرورة

---

(١) مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٢٩ سنة ١٩٥٧

الملجئة » ، وشمل المؤجر (لا المالك) ووالديه وأولاده ، ومن هنا كان تساهله . ولكنه اشترط « الضرورة الملجئة » لا « الحاجة الحقيقية » كما فعل الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، ومن هنا كان تشدده . ثم جاء قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فاشترط في المادة ٣ منه قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فتشدد قليلا عن التشريع الذى سبقه بأن أغفل الوالدين واقتصر على الأولاد . وقد دل العمل على أن اختلاف التعبير من الحاجة الحقيقية إلى الضرورة القصوى إلى الضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عند التطبيق ، وأن القضاء يتطلب فى جميع الأحوال ضرورة ملجئة ، دون أن يدعوه تعبير « الضرورة القصوى » إلى التشدد أو تعبير « الحاجة الحقيقية » إلى التساهل(١) . وإنما ظهر أثر اختلاف التشريعات فى الانتقال من المالك إلى المؤجر ، وفى شمول الوالدين والأولاد أو الاقتصار على الأولاد دون الوالدين أو الاقتصار على المالك وحده دون أقاربه .

والذى نقف عنده هنا هو ما قرره التشريع القائم — قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — من اشتراط قيام ضرورة ملجئة بالمؤجر أو بأحد

---

(١) وقد كانت هى هذه أيضاً وجهة النظر عند بحث المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فقد ذكر المقرر فى الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر هذا التشريع أنه « حذفت لفظة « قصوى » الموصوفة بها حاجة المالك إلى شغل المكان ، وقد حدا على حذفها أن فى لفظة (تلجئه) وهى وصف آخر لحاجة المالك ما يغنى ، وأنه قد رؤى من المستحسن على كل حال أن يترك تقدير كون الحاجة ملجئة أو غير ملجئة إلى المحاكم » .

وعند مناقشة قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى مجلس الشيوخ كان مشروع المادة الثالثة من هذا القانون ينص على ما يأتى : « يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة إذا أراد شغل المكان . . » فاقترح أحد الشيوخ أن تستبدل بعبارة « إذا أراد » عبارة « إذا اضطر » . ودارت مناقشة طويلة حادة حول هذه المسألة ، جاء فيها على لسان أحد الشيوخ : « لا شك فى أن المستأجرين جميعاً هم طائفة الفقراء ، إذ أن ٩٩٪ منهم من أواسط الموظفين ، ونحن لا نزال أمام الضرورة الملجئة ، فإذا رددتم الأمر الى الإرادة المطلقة هدمتم المشروع من أساسه . . إن الفكرة الأساسية هى ألا نلقى بالمستأجر فى الشارع إلا لظروف قاسية ، والنصوص السابقة فى جميع التشريعات تدل على هذا . ثم إن الضرورة الملجئة ذاتها واسعة المدى . وقد فسرتها المحاكم بأنها الضرورة الصحية ، أو المرتبطة بالراحة وسعة المكان » . ثم اقترح تغيير عبارة « إذا أراد شغل المكان » وجعلها « إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان » . وفى الجلسة التالية وافق مجلس الشيوخ على هذا الاقتراح ، واستقر هذا التعديل فى النص النهائى للمادة ٣ كما رأينا .

أولاده . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة . فإذا ادعى مثلا أن المسكن الذى يقيم فيه قد نزعت ملكيته للمنفعة العامة ، أو أن صاحبه قد طلب إخلاءه لسبب قانونى ، أو أنه قد تزوج ويحتاج فى حياته الزوجية الجديدة إلى مسكن أوسع من المسكن الذى اتخذه وهو أعزب ، أو غير ذلك من الضرورات الملجئة التى سنستعرض أمثلة كثيرة منها فيما يلى ، فعليه أن يثبت ذلك . ويستطيع الإثبات بجميع الطرق ، ويدخل فى ذلك البينة والقرائن ، لأنه يثبت واقعة مادية . وللمستأجر بدوره أن يدحض أدلة المؤجر بكل الطرق ، وفيها البينة والقرائن(١) .

ويجب على المؤجر أن يثبت أن ضرورة ملجئة قد قامت به هو ، فلا يكفى أن يثبت أن المستأجر ليس فى حاجة حقيقية للعين(٢) . فإذا ما أثبت قيام هذه الضرورة ، فلا يكفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن حاجته للعين أمس من حاجة المؤجر(٣) ، ولا أن هناك مستأجراً آخر يستطيع المؤجر أن

---

(١) فى قضية دحض المستأجر دليل المؤجر بالقرائن الآتية : ادعى المؤجر أن الشقة التى كان يسكنها قد حكم بإخلائه منها وهو الآن يقيم إقامة مؤقتة مع صديق له ، فأثبت المستأجر أن المؤجر سبق أن أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنه ، ثم رفع دعوى يطالب بالإخلاء ليشغل العين بنفسه فرفضت ، ثم أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنته ، ثم أرسل مرة أخرى يطلب الإخلاء بسبب أنه كان مشتركاً فى السكن مع صديق له ورغب هذا الصديق فى أن يترك الشقة ، ثم رفع هذه الدعوى الأخيرة . فرأت المحكمة من هذه القرائن ، ومما دأب عليه المؤجر من التنبيه بالإخلاء متعللا بأسباب مختلفة ينقض بعضها بعضاً ، أن دعواه غير جدية ويتعين رفضها (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٣٨ سنة ١٩٥٣) . وفى قضية أخرى تمسكت فيها المؤجرة بأنها طلقت من زوجها وبأنها تقيم مع أولادها السبعة طرف أخيها ، ثبت للمحكمة أن المؤجرة طلقت فى سنة ١٩٥٠ وبقيت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٥٣ ، واستخلصت من هذا السكوت الطويل أن المؤجرة قد دبرت لنفسها إقامة مستقرة تنتفى بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(٢) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٤ ص ٦٤١ – ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ – انظر عكس ذلك وأنه تجب الموازنة بين حاجة المؤجر وحاجة المستأجر مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٢٨٦٨ سنة ١٩٥٤ (مع تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٤٤ – ص ١٤٥) . وفى رأينا أنه يكفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن المؤجر له سكن دائم وأنه لا يريد العين إلا للتصييف ، فى حين أن المستأجر قد اتخذ العين سكناً دائماً له .

يطلب إخلاءه ولا يتضرر من الإخلاء كما يتضرر هو[1] .

ويجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء[2] واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم[3]. فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت وقت النطق بالحكم ، قضت المحكمة برفض الدعوى[4]. وإذا كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء ، إنما قامت بعد ذلك عند النطق بالحكم ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه بالإخلاء[5] ،

---

(١) وقد قضى بأنه متى أثبت المؤجر قيام الضرورة الملجئة ، فليس فى القانون ما يقيده بطلب إخلاء مسكن دون مسكن آخر ، فإذا اختار طلب إخلاء مسكن معين فليس لمستأجره أن يعترض بأن هناك مسكناً آخر يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاءه ، إذ أن هذا الاعتراض يحتمل أن يثيره أى مستأجر آخر يقع عليه اختيار المدعى (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن القانون لم يضع على حرية المؤجر الذى تقوم لديه حاجة ملجئة قيوداً فى اختيار المسكن الذى يطلب إخلاءه ، إلا ما تقتضيه القواعد العامة من دفع الضرورة بقدرها (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى كذلك بأن دفع المستأجر بأن أسرته كبيرة ، وبأن هناك من السكان من هم أقل عدداً منه ، وبأن رغبة المؤجر فى إخلائه هو بالذات ترجع إلى أن القيمة الإيجارية للشقة التى يسكنها أقل من باقى الشقق ، مردود بأن القانون ترك الحرية للمالك ولم يقيده فى إخلاء ساكن معين ، ولا رقابة للمحكمة على هذا الاختيار (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٢ ص ٦١٢ – ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤ – ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ .

(٢) فإذا كانت الضرورة قد قامت قبل التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت بحيث أنها لم تكن قائمة وقت التنبيه بالإخلاء ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة . مثل ذلك أن يتمسك المؤجر بأنها طلقت من زوجها فاحتاجت إلى السكن مع أولادها السبعة ، فيثبت للمحكمة أن الطلاق قد وقع منذ ثلاثة أعوام ولم ترفع المؤجرة دعوى الإخلاء فى ذلك الوقت عند قيام الضرورة ، بل سكنت عند أخيها وأقامت ثلاثة أعوام ثم رفعت الدعوى فى وقت انقطعت فيه الضرورة (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٣) مصر الكلية ٨ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٨٢ سنة ١٩٥٣ – ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٥٩ سنة ١٩٥٣ .

(٤) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٣ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ – ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ – وقد قضى بأن مجرد رغبة المدعى فى تزويج ابنه ، إذا لم يثبت وقت إجراء التنبيه أنه تمت الخطبة على الأقل ، لا يكفى لقيام –

لأنه يشترط فى صحة التنبيه بالإخلاء كما سنرى أن تكون الضرورة قائمة وقت إجرائه(١) .

وإذا قضى فى دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة ، فإن هذا لا يمنع من تجديد الدعوى إذا جدت ضرورة أخرى ، ولا تدفع هذه الدعوى الجديدة بسبق الفصل فيها ، لأن سببها يختلف عن سبب الدعوى الأولى التى رفضت. فإذا رفعت دعوى الإخلاء مؤسسة على قيام الخطبة وعلى أن المؤجر فى حاجة إلى العين عند الزواج ، فرفضت بحجة أن الخطبة وحدها لا تكفى لثبوت قيام الضرورة ، فإن رفض الدعوى لا يمنع المؤجر من رفع دعوى إخلاء أخرى عند انعقاد الزواج . ولا يجوز دفع دعوى الإخلاء الجديدة بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها ، فإن الذى سبق الفصل فيه هو دعوى إخلاء يختلف سببها عن دعوى الإخلاء القائمة ، فقد أسست الدعوى الأولى على قيام الضرورة للخطبة ، أما الدعوى الثانية فمؤسسة على قيام الضرورة للزواج(٢) :

= الضرورة وقت التنبيه ، وتكون الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان (مصر الكلية ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن إذا كانت الخطبة قد تمت وقت التنبيه ، فإن الضرورة تعتبر قائمة بشرط أن يتم الزواج قبل النطق بحكم الإخلاء كما سيجيء (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٨ سنة ١٩٥٣) .

انظر عكس ذلك الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وقد قضى الحكم بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة ، فإن التنبيه يكون مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة على ألا تحسب مهلة المستأجر من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٧٩ .

(٢) وفى قضية طلب الإخلاء لحاجة الابن إلى العين كسكن شرعى يجب توفيره الحكم على زوجته الناشز بالطاعة ، فدفعت الدعوى بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها إذ رفعت دعوى إخلاء قبل ذلك أسست على قيام الضرورة لزواج الابن فرفضت . وقد قضت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز سماع الدعوى ، وقالت فى أسباب حكمها : « وحيث إنه تبين للمحكمة أن السبب يختلف فى كل دعوى عن الأخرى ، لأن السبب هو الضرورة الملجئة ، والضرورة تقاس بمعاييرها وتتغير بتغير الظروف والملابسات التى تصاحبها . فقد تكون الضرورة هى المرض وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة بمكان ، فلا يصلح السبب وتنتفى الضرورة فيحكم برفض الدعوى. وقد تشتد العلة ويصبح المرض ضرورة واقعية ، فليس هناك ما يمنع من رفع الدعوى مؤيدة بالسبب الجديد وهى حالة المرض فى شدته . وفى هذه الحالة تفقد قرينة الشيء المقضى به ركناً من أركانها وهو اتحاد السبب . والسبب فى الدعوى الماثلة هو الضرورة التى تقوم على زواج الابن ونشوز الزوجة ، إذ سبق أن رفع الزوج دعوى طاعة ضد زوجته فرفضت لأن السكن =

وإذا كان يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة ، فإنه لا يجوز له أن يتعسف فى استعمال هذا الحق . فإذا رفع دعوى الإخلاء متمسكاً بأنه فى حاجة إلى العين لمرضه إذ العين التى يقيم فيها وهى مملوكة له

= المعد لم يكن شرعياً إذ أنه كان يتكون من حجرة واحدة . أما السبب فى الدعوى رقم ٤٠٥٧ سنة ١٩٥٢ فهو حالة الضرورة القائمة على الزواج فحسب . وبمعنى آخر فإن معيار الضرورة قد اختلف فى الدعويين وبحسب ظاهر الأمور ، فإن المدعى لم يختلق الضرورة القائمة بل خلقتها الأوضاع الشرعية التى قالت بأن المسكن الذى اعتبر صالحاً لصاحب الحاجة وزوجته من وجهة النظر المدنية ليس بصالح من الناحية الشرعية لأن يكون مسكناً شرعياً يجب على الزوجة إطاعة زوجها فيه . ولا شك أن القول فى هذا ما قالته المحكمة الشرعية صاحبة الولاية فى هذا الشأن ، ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى غير محله متعيناً رفضه (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٧ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨٨ سنة ١٩٥٣ (الدعوى السابقة مؤسسة على زواج أخ المدعى والدعوى الحالية مؤسسة على زواج المدعى نفسه) .

أما إذا رفع المالك دعوى الإخلاء تأسيساً على الضرورة الناشئة من زواج ابنته ، فرفضت هذه الدعوى حيث ثبت للمحكمة أن شقة أخرى بمنزل النزاع قد خلت بعد قيام الضرورة وفى أثناء سير الدعوى ويستطيع المدعى أن يسد بها حاجة ابنته ولكنه لم يفعل ، فإنه لا يجوز للمالك تجديد دعوى الإخلاء بحجة أن الشقة التى كانت خالية قد شغلت . ذلك أن المالك هو الذى ترك الشقة الخالية حتى شغلت ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يحتج بشغلها وهو أمر راجع إلى خطأه ، فيكون هو الذى خلق الضرورة بعمله (قارن سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٨ هامش ٣) .

وقد قضى بأن خلو شقة فى العقار الذى به العين المؤجرة تفى بالضرورة بعد قيامها ، وتأجير المالك هذه الشقة للغير يجعل دعواه بالإخلاء لقيام حالة الضرورة واجبة الرفض (دعوى إخلاء للضرورة لزواج بنت المؤجرة : مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٤٩ سنة ١٩٥٩) . وقضى أيضاً بأن زوال حالة الضرورة قبل صدور الحكم يستوجب رفض الدعوى ، وقد زالت حالة الضرورة فى هذه الدعوى بزفاف صاحبة الضرورة إلى زوجها وانتقالها للإقامة معه بصفة دائمة فى شقة بمنزل آخر بها عدد من الحجرات مماثل لعدد حجرات الشقة موضوع النزاع (مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤٦٣٣ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأن خلو شقة بعد نشوء الضرورة يزيل حالة الضرورة ، فإذا لم يقم المؤجر بشغلها فإن دعوى الإخلاء المرفوعة منه على أساس الضرورة تكون متعينة الرفض (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٦٢ سنة ١٩٥٧ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥٤ سنة ١٩٥٨) . لكن إذا كانت الشقة التى خلت لا تقع ، طبقاً لقسمة مهاياة ، فى نصيب صاحب الضرورة بل فى نصيب شريكه ، فإن خلو هذه الشقة لا يزيل حالة الضرورة (مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٣٢ سنة ١٩٥٧) .

لا تلائم حالته الصحية ، فعرض المستأجر أن يتبادل معه السكن ، فإن رفض المؤجر للتبادل وإصراره على إخلاء العين يكون تعسفاً فى استعمال الحق ويتعين رفض الطلب(١). كذلك إذا تبين للمحكمة أن المؤجر ، قبل أن ينبه على المستأجر بالإخلاء ، قد خلت شقة بعمارته وكانت الضرورة وقت ذلك قائمة ، فامتنع عن شغلها وآجرها ، ثم نبه بعد ذلك على المستأجر بالإخلاء لقيام الضرورة ، فإن هذا يكون تعسفاً منه فى استعمال حقه ، فقد كان يستطيع أن يشغل الشقة التى خلت ، ولكنه آجرها معتمداً على إخلاء شقة أخرى قد تكون قيمتها الإيجارية قيمة بخسة فآثر لذلك إخلاءها(٢) .

ونستعرض الآن ، زيادة فى توضيح معنى الضرورة الملجئة ، بعض حالات رأى القضاء فيها أن الضرورة الملجئة قائمة ، وبعض حالات أخرى لم يجد القضاء فيها قيام الضرورة ، فنتعرف بهذا على ما يعتبر ضرورة ملجئة وما لا يعتبر كذلك .

---

(١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١٠ ص ١٧٢٦ .

(٢) انظر الأحكام التى سبق ذكرها فى الهامش قبل السابق – وانظر ما يلى فقرة ٦٨٢ فى الهامش . وقد قضى فى دعوى إخلاء بسبب الزواج ، ودفع فيها المستأجر بأن شقة خلت بالمنزل فى وقت معاصر للخطبة فآجرها المدعى مما ينفى حالة الضرورة ، بأن الخطبة عند المسلمين لا تخلق حالة ضرورة ، فتأجير شقة فى المنزل فى وقت معاصر للخطبة لا يسقط دعوى المؤجر (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٤٧ سنة ١٩٦٠) .

أما إذا ثبت أن الشقة الخالية التى آجرها المؤجر لم تكن تصلح لسكناه ، فإنه لا يكون متعسفاً إذا هو آجرها وطلب بعد ذلك إخلاء شقة أخرى تصلح لسكناه (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤٠ سنة ١٩٥٢ : ثبت للمحكمة أن الشقة التى كانت خالية ليست إلا حجرة فى السطح تشترك فى مرافقها مع سكان آخرين ، ولم تكن تصلح لسكنى ابنة المؤجرة) . لكن إذا ثبت أن المؤجر قد أقام بعد قيام الضرورة بمسكن مؤقت انتظاراً لإخلاء العين التى طلب إخلاءها ، فلا يحتج عليه بهذا المسكن المؤقت الذى يشترك فيه مع بعض أقاربه للقول بزوال الضرورة (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٠٧ سنة ١٩٥١ – ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ – ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٨٤ سنة ١٩٥٤) .

وإذا أثبت المؤجر قيام الضرورة ، وادعى المستأجر أن المؤجر إنما يبغى من وراء طلب الإخلاء إجباره على زيادة الأجرة ، فإنه يقضى مع ذلك بالإخلاء ولا يعتبر المؤجر متعسفاً ، وقد أعطى القانون للمستأجر الحق فى التعويض وفى العودة إلى شغل العين إذا لم يشغلها المؤجر فى خلال شهر من الإخلاء ولم يقم بها سنة كاملة (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . وقارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٥ .

٦٧٣ – ما يعتبر ضرورة ملجئة : يعتبر ضرورة ملجئة أن ينتزع من المؤجر المسكن الذى يقيم فيه ، فيصبح فى حاجة إلى مسكن آخر يؤويه(١) . ويتحقق ذلك إذا نزعت ملكية هذا المسكن للمنفعة العامة(٢) ، أوكان آيلا للسقوط ولا بد من هدمه(٣) ، أوكان المؤجر مستأجراً إياه وطلب صاحبه الإخلاء لسبب لا يد للمؤجر فيه(٤) . وحتى لو كان المؤجر يملك سكنه ، ولكنه

---

(١) ويكفى لإثبات الضرورة أن يقدم المؤجر عقد صلح تعهد فيه المستأجر بالإخلاء فى مدة معينة (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .

(٢) وتقوم الضرورة من وقت تنبيه الإدارة على الشخص بوجوب إخــلاء مسكنه ولولم يكن مرسوم نزع الملكية قد صدر (الإسكندرية الكلية ٢٥ نوفبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٦ ص ٣٩٧ – مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٥) . وتقوم الضرورة أيضاً إذا صدر قرار استيلاء على المسكن (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٠٠ سنة ١٩٥٤ : استيلاء المنطقة التعليمية على منزل المؤجر) .

(٣) وتقوم الضرورة من وقت صدور قرار التنظيم بالهدم (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢ – ٤ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٤٧ سنة ١٩٥٣ – ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٦٨ سنة ١٩٥٤) .

(٤) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٥ – وتعتبر الضرورة قائمة من وقت رفع دعوى الإخلاء على المؤجر دون انتظار الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٧) . وتعتبر الضرورة قائمة أيضاً حتى لو سلم المؤجر بصحة الإخلاء وتعهد به لمن آجر له مادام المستأجر لم ينازع فى صحة هذا التعهد (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٥) ، كما تعتبر الضرورة قائمة من باب أولى إذا صدر حكم الإخلاء حتى قبل أن ينفذ هذا الحكم (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٥٢ سنة ١٩٥٣ – انظر عكس ذلك وأن الضرورة لا تقوم إلا إذا صدر حكم الإخلاء وأعلن به المؤجر أوقدم للتنفيذ مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٤٨ سنة ١٩٥٣ (الضرورة قائمة حتى قبل تنفيذ حكم الإخلاء لأن المؤجر يهدد بتنفيذه) – ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ (المؤجر كان يقيم مع صهره وغادر صهره القاهرة ، فاضطر إلى إخلاء المسكن مع صهره والإقامة مؤقتاً فى أحد الفنادق) .

وقد قضى بأنه « لا يصح الاعتراض بأن المدعية لا تقوم لديها الضرورة ألا بعد أن يحكم ضدها بالإخلاء فى الدعوى الأخرى ، وبأنه لا يجوز لها قبل ذلك التنبيه بالإخلاء على مستأجريها ولا رفع الدعوى عليهم ، إذ لا يعقل أن تلزم بأن تظل ساكنة لا تتحرك ولا تتدبر أمرها إلى أن يحكم ضدها بالإخلاء لتبدأ باتخاذ الإجراءات ضد مستأجريها ، وهيهات أن تسعفها هذه الإجراءات=

طرد منه غصبا ، فهذه أيضاً حالة ضرورة لأنه تبين من طرده أنه لا سكن له[١] .

ويعتبر ضرورة ملجئة كذلك أن يصاب المؤجر أو أحد ممن يعولهم بمرض يجعل المسكن الذى يقيم فيه غير ملائم من الناحية الصحية ، وتكون العين التى يريد إخلاءها ، فى الوقت ذاته ملائمة من هذه الناحية[٢] . أما إذا ثبت أن ملاءمة العين التى يقيم فيها لا تقل عن ملاءمة العين التى يريد إخلاءها ، فإن الضرورة الملجئة لا تعتبر قائمة فى هذه الحالة[٣] . وقضى كذلك بأن المرض إذا كان مزمناً ، ولم يكن حديثاً مفاجئاً ، فلا ضرورة تقوم من أجل ذلك[٤] . وقضى أيضاً بأن مرض السكر ليس من الأمراض التى تحتاج لمناخ خاص ،

= قبل أن يحل ميعاد تنفيذ الإخلاء ضدها فيلقى بها وبأسرتها فى عرض الطريق . وإذن فالأصوب والذى يتفق مع الحاجات العملية أن تعتبر الضرورة قائمة لديها بمجرد رفع دعوى الإخلاء ضدها ، ويكون قيامها معلقاً على شرط صدور الحكم ضدها بالإخلاء . فإذا تحقق ذلك ، اعتبرت الضرورة قائمة بأثر رجعى وقت إرسال التنبيه فى الدعوى الأولى وصح بذلك التنبيه فى الدعوى الثانية ، وكانت هذه الدعوى جائزة القبول إذا توافرت فيها بقية الشروط اللازمة لذلك . أما إذا رفضت الدعوى الأولى ، فقد انعدمت الضرورة التى تستند إليها فى الدعوى الثانية بأثر رجعى وبطل التنبيه الخاص بها ، وكانت الدعوى الثانية نفسها غير مقبولة (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٣٨ سنة ١٩٥٤ – وانظر فى نفس المعنى ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) . ولكن قضى على العكس من ذلك بأنه إذا كان قد صدر ضد المدعى فى دعوى سابقة حكم بالإخلاء للهدم وإعادة البناء ، لكن هذا الحكم لم ينفذ ولم يعلن ، فإن الضرورة لا تكون قائمة ومتيقنة ، وبذلك تكون الدعوى الحالية قد رفعت قبل تحقق الضرورة (مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣)

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٤٥ سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أصيبت زوجة المؤجر بمرض رئوى يستوجب مسكناً جافاً كالمسكن الذى يطلب المؤجر إخلاءه وكان مسكن المؤجر رطباً ، فإن المؤجر يجاب إلى طلب الإخلاء (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٣ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً الإسكندرية الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٨ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢ – مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ – كذلك إذا ثبت أن المكان المراد إخلاؤه هو أيضاً لا يلائم صحة المؤجر ، كأن كان فى الدور الثانى والمؤجر لا يستطيع أن يسكن إلا الدور الأول نظراً لحالته الصحية ، فإنه لا يجوز الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ .

فاحتجاج المؤجر بهذا المرض وبأن العين التي يريد إخلاءها هي التي تلائم حالته الصحية لا يعتد به[١] .

ويجوز أن يكون الزواج ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل العين ، فيحق له إخلاءها لأن المسكن الذي كان فيه قبل الزواج لم يعد صالحاً بعد أن تزوج . وقد قضى بأن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة ، لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار[٢] . وليس معنى ذلك أن يجاب المؤجر إلى طلبه بمجرد تقديم وثيقة الزواج ، بل إن المحكمة تجرى تحقيقاً للوقوف على مقدار ما تولد لديه من جراء هذا الظرف من حاجة ، وللتثبت من أنه لا يستطاع دفع الضرورة إلا بطريق وحيد هو إخلاء العين وتشريد المستأجر من مسكنه . وينظر في كل دعوى إلى ظروفها وملابساتها[٣] ، ويوضع ما جرى عليه العرف والتقاليد المرعية بين الأسر المصرية من استقلال العروسين بمسكن موضع الاعتبار[٤] . وليس للمحكمة أن تبحث في صحة عقد الزواج المقدم لها وثيقته ، لأن العقد ينتج آثاره ما دام لم يتقرر بطلانه من الجهة المختصة[٥] . ويستوى أن يكون المؤجر طالب الإخلاء

---

(١) مصر الكلية الوطنية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٨ ص ٦٤٢ .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٧٨ سنة ١٩٥٤ .

(٣) الإسكندرية الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ١٢ ص ٥٠ (أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المؤجر بكل الطرق أنه لم يدخل بعروسه وأن سكنه الحالي لا يصلح للدخول فيه بزوجته ، وكان المؤجر قد طلب ندب طبيب شرعي للكشف على زوجته لإثبات أنها لا تزال بكراً لم يستطع الدخول بها لعدم صلاحية مسكنه) – الإسكندرية الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ١٣ ص ٥٠ (المؤجر يسكن شقة مكونة من حجرة واحدة لا تصلح للدخول فيها بزوجته) – مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٤١١٩ سنة ١٩٥٤ (أخلى أحد المستأجرين حجرة واحدة وهي لا تكفي ويريد المؤجر الإخلاء من باقي المستأجرين) .

(٤) مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٩ ص ١٢٣٠ .

(٥) مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ٥٤٣٤ سنة ١٩٥٧ – وفي دعوى اخلاء للضرورة مؤسسة على زواج ابنة المدعية دفع المدعى عليه الدعوى بأن عقد الزواج مزور لأن سن العروس أقل من ١٦ سنة وقد ثبت فيه أن سنها ١٦ سنة ، وأنه قدم شكوى للنائب العام بتزوير قسيمة الزواج . والمحكمة قررت أن ما جاء بشهادة الميلاد لا يمنع صحة الزواج ولا يؤثر في قيام الزوجية ، ولذلك قضت بالإخلاء بعد أن تحققت من أن هذا الزواج يولد حالة الضرورة لأن مركز الزوج يقتضي أن ينفرد مع عروسه بمسكن مستقل ، وتتعارض ظروفه مع المعيشة =

هو الزوج كما يقع عادة ، أو الزوجة كما يقع أحيانا فإن الزوجة إذا كانت مالكة لعين مؤجرة ولم تجد مسكنا يليق بها تصبح هي أيضاً في حالة ضرورة ملجئة لإخلاء العين(١) . ويستوى ، إذا كان المؤجر هو الزوج ، أن يكون زواجه من زوجة أولى أو من زوجة أخرى(٢) . وكما يجوز إخلاء العين لزواج المؤجر أو المؤجرة ، كذلك يجوز إخلاؤها لزواج ولد المؤجر أو المؤجرة(٣) ، سواء كان الولد ابنا أو بنتاً(٤) ، وسواء كان الولد يعيش في كنف والده أو والدته

= المشتركة مع أهل زوجته في المسكن الذى يقيمون به ، وبعد أن اتضح للمحكمة أن السيدة التى رفعت الدعوى شريكة في الملك وقد انضم إليها أصحاب الأغلبية (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٢٥٠ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨ – ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٧ سنة ١٩٥٣ – ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٤ – استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٠ .

(٢) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٣٨٥ سنة ١٩٥٣ – ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٤٦ سنة ١٩٥٢ – ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٥٦ – وقارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ١١٠ – وكان يقضى قبل ذلك بأن الضرورة لا تقوم إذا كان الزواج بزوجة ثانية (مصر الكلية ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٩ ص ٦٤٢) ، مالم يكن الزواج بالثانية واقعاً بعد طلاق الأولى (مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية ٤٤٦ سنة ١٩٥٦) . ولكن القضاء أجاز بعد ذلك ، كما رأينا ، الإخلاء ولو كان الزواج بأخرى ، وقضى أيضاً بأن تهدم المنزل الذى تقيم به إحدى زوجات المؤجر يعتبر ضرورة ملجئة ، إذ لا يجبر على إسكان هذه الزوجة مع زوجة أخرى له (مصر الكلية ١٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ١١٨٥ سنة ١٩٥٧) .

(٣) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣١٢ سنة ١٩٥٣ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ – ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ – ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ – ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٤٠ سنة ١٩٥٤ – ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩٥ سنة ١٩٥٥ – ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ .

(٤) مصر الكلية ٥ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٠ ص ٥١٠ – ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ – ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ – الإسكندرية الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ٣١٢ ص ٣٥٣ – ويجوز لوالدة الزوجة أن تخلى مسكناً تؤجره لإسكان ابنتها ولو كانت والدة الزوج تؤجر مساكن لا تريد إخلاء أحدها لإسكان ابنها وزوجته (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ =

أو يعيش مستقلا عنهما[١] ، لأن النص عام لم يفرق . وتقدر المحكمة ، كما قدمنا فى حالة ما إذا كان المؤجر هو الزوج ، ما إذا كان الزواج يقتضى أن يعيش ولد المؤجر فى مسكن مستقل فتقضى بالإخلاء[٢] ، أو أنه لا يقتضى ذلك ويستطيع أن يعيش مع والديه أو مع والدى الزوج الآخر فترفض الدعوى[٣] ،

= دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٧ سنة ١٩٥٧) – وكان القضاء قبل ذلك على أن زواج البنت لا يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها إلى إخلاء مسكن لها ولزوجها ، لأن البنت بمجرد زواجها تصبح فى كنف زوجها وهو المكلف بإيجاد المسكن (مصر الكلية الوطنية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٢٧٦ ص ٨١١ – ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨) . وقضى بأن زواج البنت لا يعتبر ضرورة إلا متى تحقق عجز الزوجين عن إيجاد سكن لهما ، فإذا أمكن الزوج العثور على مسكن ولو بشىء من البذل والمشقة لم يكن الزواج ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٧١ سنة ١٩٥٣) .

(١) مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٤ سنة ١٩٥٦ .

(٢) مصر الكلية ٢٠ يونيه سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ والحكم منشور فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٢٧٧ – ص ٢٧٨ (أبو الزوجة من كبار الممثلين ولا يسمح مركزه أن تشاركه ابنته وزوجها مسكنه) – ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٠٢ سنة ١٩٥٦ (الابن المتزوج مهندس فيقتضى مركزه الاستقلال بسكن خاص هو وزوجته) – ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٦١ (المدعى عليه يقيم فى شقة مكونة من ثلاث حجرات فأظهرا ستعداده أن يخلى حجرتين لابن المدعى وزوجته ويقيم هو فى حجرة واحدة ، وقد قضت المحكمة بالإخلاء مع منح المستأجر مهلة شهرين لأنه ليس من المقبول إجبار صاحب الضرورة على أن يشرك معه من سواه فى الشقة) – ٥ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٦ سنة ١٩٦١ (دفع المدعى عليه بأن المدعية عمدت إلى تزويج ابنها القاصر من سيدة مطلقة مقابل صداق ضئيل ٥٠ قرشاً بقصد التحايل للإخلاء ، وتمسك بصورية عقد الزواج وبأن شقة المدعية وتشتمل على ست حجرات تتسع لنجلها وزوجته ، والمحكمة قضت بالإخلاء لأنه من غير المقبول إلزام صاحب الضرورة أن يسكن مع والدته أو غيرها ، ولم تتعرض المحكمة لبحث صورية الزواج) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٣ – ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٣ – ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ – ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ – ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٧ – ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٤٣ سنة ١٩٥٢ – ٢٨ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧١٠ سنة ١٩٥٣ – ٣ يونيه سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٩٢٢ سنة ١٩٥٣ (خلت شقة فى الدور الأرضى تصلح لسكن الابن المتزوج ولو أنها من حجرة واحدة إلا أنها غير مناسبة لوسطه) – ١٨ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٥٩ سنة ١٩٥٣ – ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٨٥ سنة ١٩٥٣ (يمكن للابن =

وتنظر فى ذلك إلى ظروف كل قضية وإلى البيئة الاجتماعية للزوجين[١] . وفى جميع الأحوال لا يكون الزواج سبباً للإخلاء إلا إذا كان الزوج يتعين عليه أن يقيم بالجهة التى توجد فيها العين المراد إخلاؤها[٢] .

أما الخطبة ، وتتقدم الزواج ، فهى ليست فى ذاتها ضرورة ملجئة ، والضرورة هى الزواج نفسه . ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزواج عادة ، وكان إعداد المسكن يقتضى وقتا ، فقد جرى القضاء على اعتبار الخطبة ضرورة

= المتزوج الدخول بزوجته فى شقة والده ولايأبى وسطه الاجتماعى ذلك) – ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ – ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٦١ سنة ١٩٥٤ – ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥ .

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ – وقد قضى فى بعض الدعاوى بأن حجرة واحدة تكفى لصاحب الضرورة مادامت بيئته الاجتماعية تسمح بذلك (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤١٦ سنة ١٩٥٣ – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٤٢ سنة ١٩٥٣ – ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٥١٢ سنة ١٩٥٣ – ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠١ سنة ١٩٥٥ – ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥) – وقضى فى دعاوى أخرى بأن حجرة واحدة لا تكفى نظراً للمركز الاجتماعى لصاحب الضرورة (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠٧ سنة ١٩٥٣ – ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣) .

وقد قضى بأنه مادامت ابنة المؤجر قد دخلت بزوجها وأقامت معه بشقة مستقلة وفى نفس الحى الذى يقيم هو فيه وهى مزودة بالماء والنور ، فإن هذا يعتبر كافياً لسد حاجة الضرورة الناشئة عن الزواج ، فلا داعى إطلاقاً لإخلاء المدعى عليه من المسكن المؤجر وتشريده بحجة عدم اتصال هذه الشقة بالمجارى أو أن وسطها غير لائق بمقام كريمته ، إذ أن هذه كلها تعلات يجب ألا يقام لها أى وزن أو اعتبار عند تقدير حالة الضرورة الطارئة ، لأنه متى وجد صاحب الحاجة المسكن المناسب ولو بشىء من الضيق ، فإن حالة الضرورة تكون منتفية ولا تقوم لها قائمة فى الدعوى ، لأن القانون فى الواقع يحمى المستأجرين من مثل هذه المعاذير التى ينتحلها المؤجرون للوصول إلى إخلائهم من مساكنهم بلا حق (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٩ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ – ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٢٤ سنة ١٩٥٣ – وقد قضى بأن الزواج لا يعتبر مسوغاً لطلب الإخلاء إلا إذا كان متعيناً على الزوج أن يقيم فى الجهة التى يقع فيها المنزل المراد إخلاؤه ، فإذا كان الزوج يعمل فى جهة يتوافر فيها الإقامة الزوجية ، وطلب بمناسبة زواجه إخلاء منزل فى جهة أخرى ، فلا يكون طلبه مقبولا ولو ادعى أن زوجته ستظل مقيمة بالجهة الأخيرة وأنه سيتردد عليها من حين لآخر . وتسد الحاجة بأن تسمى الزوجة ورواء =

ملجئة ، بشرط أن يتلوها الزواج فعلا وبين نفس الخاطب والمخطوبة[1] .

--- زوجها حيث مقر عمله ، ولا يمكن القول بأن تردد ابن المؤجر على القاهرة أربعة أيام في الشهر يجعل إقامته بجهة فايد إقامة موقتة ، بل إن عمله هناك يعتبر على سبيل الديمومة (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦١) .

(١) ولما كانت الخطبة عند الطوائف المسيحية لها أهمية كبيرة ، إذ جرى العرف عندهم أن الدخول بالزوجة يعقب عقد الزواج (الإكليل) فوراً ، فتكون الخطبة مقدمة ضرورية لعقد الزواج يعد الخطيبان أثناءها معدات الزوجية ، وللخطبة عندهم مراسم خاصة ويغلب أن تسجل لدى الجهات الدينية ، فقد جرى القضاء منذ البداية على اعتبار الخطبة عند المسيحيين ضرورة ملجئة بشرط أن تنتهي بالزواج (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨١ ص ٦١١ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٣٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢) - أما فيما يتعلق بالمسلمين فالخطبة تتقدم الزواج عادة ، ولكن ليس لها من القوة ما لها عند المسيحيين ، ثم إن الدخول بالزوجة عند المسلمين قد لا يعقب عقد الزواج فوراً ، فسهل تعليق الضرورة على عقد الزواج نفسه ، ولا ضير أن ينتظر العروسان بعد الزواج فترة من الوقت حتى يتم الإخلاء ، إذ أن هذا لا يخالف العرف . ومن ثم تردد القضاء ، فقليل من أحكامه يقضي بأن الخطبة عند المسلمين لا تقوم بها الضرورة الملجئة ولا تقوم هذه الضرورة إلا بعقد الزواج (مصر الكلية ٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٠٨ سنة ١٩٥٥) . ولكن أكثر الأحكام تقضي بأنه إذا ثبت أن الخطبة جدية ، كأن كانت مصحوبة بشبكة وبضرب موعد لعقد القران ، فإن الضرورة تقوم بها بشرط أن تنتهي الخطبة بالزواج ولا يحكم بالإخلاء إلا بعد أن يتم عقد القران (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤١ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٥ سنة ١٩٥٤ - ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٤) .

ومع ذلك فقد قضي بأن عقد الخطبة في ذاته لا ينشيء حالة ضرورة ملجئة ، وليس يغير من طبيعته هذه أن يكون تمامه بشكل كنسي كما هو الحال عند طائفة الأقباط أو أن يتم عرفياً كما يحصل عند المسلمين ، لأن شكل عقد الخطبة لا يؤثر في أنه هو وحده غير منشيء لحالة الضرورة ، ولا ترى المحكمة مسايرة القضاء أو رأي الشراح الذي جرى على أن عقد الخطبة الجدية عند المسلمين وعقد الخطبة كنسياً عند المسيحيين ينشيء حالة ضرورة ، لأن في هذا تحميلا لعقد الخطبة آثاراً لا يمكن أن يحتملها معناه أو مقصوده ، كما أن هذه المحكمة ترى أن ما جرى عليه بعض القضاء وشايعه فيه بعض الشراح من أنه بتمام الزواج تعتبر الضرورة قائمة بأثر رجعي منذ عقد الخطبة هو في ذاته دليل على التسليم بأن عقد الخطبة ليس ينشيء حاجة ملجئة ، وأن ما قد يكون منشئاً لها هو عقد الزواج ، ولا محل للقول برجعية أثر الضرورة إلى تاريخ الخطبة ، لأن الضرورة حالة تثبت إذا برزت مقومات وجودها (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٩٨ سنة ١٩٥٦ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٤١٨ سنة ١٩٥٦ - ---

فيجوز إذن التنبيه بالإخلاء منذ قيام الخطبة على ألاّ يصدر الحكم بالإخلاء إلا عند تمام عقد الزواج ، فتصبح الخطبة بتحقق الشرط ضرورة ملجئة منذ قيامها بفضل الأثر الرجعي للشرط[1] . وبذلك يستنفد الزوجان مهلة الإخلاء التى منحها القانون للمستأجر فى الفترة ما بين قيام الخطبة وعقد الزواج ، فإذا تم الزواج أمكن إخلاء العين فوراً أو فى وقت قريب ، وأمكن الزوجين أن يأويا إلى مسكنهما الجديد دون أن يتربصا وقتا طويلا حتى تنقضى مهلة الإخلاء . ولكن لا يجوز الحكم بالإخلاء إلا إذا استوثق القاضى من تمام عقد الزواج ، إذ بذلك

= ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٢ سنة ١٩٥٦ — ٥ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية ٢٥٤٨ سنة ١٩٥٦ — ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٠٢ سنة ١٩٥٧) — وقضى أيضاً فى هذا المعنى بأنه يجب أن تكون الظروف حالة لا محتملة ، وهذا لا يتأتى إلا إذا تحقق الزواج فعلا . وإذا كان يصح فى النظر الفقهى اعتبار انعقاد الزواج محققاً لمعنى الزواج الفعلى مع أنهما قد يتلازمان وقد لا يتلازمان ، فإنه يصعب اعتبار الزواج الفعلى متحققاً بمجرد الخطبة ، سواء كانت خطبة بين المسلمين أو خطبة بين المسيحيين ، إذ أن الخطبتين وإن اختلفتا فى قوة الارتباط إلا أن كلا منهما لا تنعقد بها عقدة النكاح قانوناً فضلا عن تحقق الزواج الفعلى الذى به تصبح الضرورة حالة . ومتى كان ذلك ، وكان المدعى قد أسس حالة الضرورة على عقد خطبة ابنه ، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى (مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٣٩ رقم ٣٤٣ ص ١٠٨٦ — ٦ مايو سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ رقم ٥٤ ص ٤٢٠) . وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ — مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٢ قضية رقم ١٤٩٧ سنة ١٩٥٢ .

ولكن فى قضية حديثة قررت المحكمة أن الخطبة عند المسيحيين إيذان لكل من الخطيبين بأن يعد معدات الزواج وفى مقدمتها المسكن الذى سيأويهما بمجرد عقد الزواج . ولذلك تتوافر بها الضرورة كعقد الزواج عند المسلمين ، لأن العرف جرى عند المسيحيين عند إتمام الإكليل على أن يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم للزوجية قبل إتمام العقد . وإن القول بجواز العدول عن الخطبة يصدق على الزواج عند المسلمين لأنه قابل للانتهاء فى أى وقت بمشيئة الزوج ، فضلا عن أن المشرع قد احتاط لذوى الأغراض السيئة فنص على أن المؤجر الذى لا يشغل المكان بغير عذر مقبول فى ميعاد شهر من الإخلاء ولم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل يجوز الحكم عليه بالتعويض للمستأجر فضلا عن عودة المستأجر للمكان السابق إخلاؤه منه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٧٨٢ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٠ سنة ١٩٥٦ .

وحدة يتحقق شرط أن تكون الخطبة ضرورة ملجئة(١) . وللقاضى أن يؤجل نظر دعوى الإخلاء ، وأن يضرب للمؤجر أجلا يتم فيه الزواج(٢) . والقول بأن ليس على المستأجر من بأس إذا ما حكم القاضى بالإخلاء قبل عقد الزواج إذ أنه إذا لم يتم العقد ولم يشغل الزوجان العين فى مدة شهر من تاريخ الإخلاء جاز للمستأجر أن يطلب التعويض والعودة إلى شغل العين(٣)، القول بهذا غير مقنع. ذلك أن إخلاء المستأجر العين قبل تحقق شرط الزواج ، وتشريده من مسكنه ولو على أن يعود إليه إذا لم يتحقق الشرط ، فيه من المشقة عليه ، ومن الكلفة على المؤجر نفسه الذى يصبح مسئولا عن التعويض ، ما كان الاثنان فى غنى عنه لو تريث القاضى ولم يحكم بالإخلاء إلا بعد تحقق سببه(٤) .

---

(١) مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ – ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ – ١١ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٦ .

(٢) بل قضى بأنه يشترط لإجابة صاحب الضرورة لطلب الإخلاء أن تظل الضرورة قائمة منذ قيامها حتى النطق بالحكم ، ولذلك أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المدعية الثانية دخلت بعريسها وأقامت معه فى منزل آخر مستقل ، ثم وجهت اليمين الحاسمة عن هذه الواقعة بناء على طلب المدعى عليه ، وانتهت إلى الحكم بالإخلاء بعد حلف اليمين مع إمهال المستأجر شهرين (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٧٤١ سنة ٩٦١) . فالمحكمة لم تكتف بأن يعقد الزواج ، بل طلبت أيضاً إثبات الدخول بالعروس .

(٣) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٨ .

(٤) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٩ ص ١١١ – وهذا يصح على إطلاقه فى الخطبة عند المسلمين ، إذ أن تعليق صدور الحكم بالإخلاء على عقد الزواج ممكن ، ويمكن إرجاء الدخول حتى يتم الإخلاء وهذا لا يتعارض مع العرف إذ الدخول بالزوجة عند المسلمين لا يتحتم أن يتلو عقد الزواج فوراً . أما عند الطوائف المسيحية فإن الأمر يختلف ، إذ جرى العرف عندهم كما قدمنا أن الإكليل (عقد الزواج) يعقبه الدخول فوراً ، فوجبه إذن إخلاء المنزل قبل عقد الزواج حتى تمكن تهيئته للدخول ، وجاز للمحكمة نزولا عند هذا العرف أن تصدر الحكم بالإخلاء قبل عقد الزواج متى تأكدت من جدية الخطبة . وقد قضى بأن عقد الخطبة عند المسيحيين تتوافر به حالة الضرورة كعقد الزواج عند المسلمين ، لأنه وإن كان يصح العدول عن الخطبة باختيار أحد الطرفين فإن العرف جرى عند المسيحيين على أنه عند إتمام الإكليل يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن الملائم للزوجين قبل إتمام العقد . والقول بغير ذلك لا يستقيم مع المنطق ، لأن عقد الزواج عند المسلمين قابل للانتهاء فى أى وقت بمشيئته الزوج ، فما قد يقال على عقد الخطبة عند المسيحيين يقال على عقد الزواج عند المسلمين . على أن الزواج من الروابط المقدسة التى لا يمكن أن تتخذ ستاراً لأغراض مادية =

قد يكون الطلاق ، كالزواج ، ضرورة ملجئة ، لا سيما بالنسبة إلى المرأة . فالزوجة تعيش عادة فى منزل زوجها ، فإذا طلقت اضطرت أن تغادره ، وجاز لها عندئذ طلب إخلاء العين التى أجرتها وذلك للضرورة الملجئة[1] ، ما لم يكن قد مضى على الطلاق مدة طويلة واستقرت المطلقة فى مسكن طوال هذه المدة ، فليس لها بعد ذلك أن تتخذ من الطلاق تكئة لإخلاء العين بعـــد أن زالت الضرورة[2] . ويندر أن يكون الطلاق ضرورة ملجئة بالنسبة إلى الرجل ، فالزوج يعيش عادة مع زوجته فى منزله ، فإذا طلقها أو طلقت عليه أو طلقته عندما يجوز لها ذلك بقى فى منزله كما كان . غير أنه يجوز أن يكون ساكناً مع زوجته فى منزلها هى ، فالطلاق يضطره إلى مغادرة المسكن ، ومن هنا تنشأ الضرورة فيجوز له عندئذ طلب إخلاء العين التى أجرها للضرورة الملجئة ، ولا يحتج عليه بأنه هو الذى خلق الضرورة بعمله ، حتى لو كان هو الذى طلق زوجته ، فإن الاعتبارات التى تدفعه للطلاق أكبر خطراً من الاعتبارات التى تدفعه إلى طلب إخلاء المنزل ، فلا يجوز أن يتهم بأنه أخضع تلك لهذه[3] .

ـتافهة ، ويستبعد أن تتواطأ فتاة وأسرتها مع مالك بقصد إخراج المستأجر ثم فسخ الخطبة بعد ذلك . هذا فضلا عن أن المشرع قد احتاط للأمر ، ونص فى الفقرة الخامسة من المادة الثالثة على أنه إذا كان المؤجر بغير عذر مقبول لم يشغل المكان فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد ، كما نص فى المادة ١٦ على عقاب المؤجر بغرامة . . بذلك يكون قد كفل جميع الضمانات للمستأجر فى حالة ما إذا تبين عدم جدية المؤجر (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥١٤ سنة ١٩٥٣) — وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٢٧ سنة ١٩٥٢ — ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ — ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣ — ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٢٥٦١ سنة ١٩٥٧ — ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ١٨٧١ سنة ١٩٥٧ — المنيا الكلية قضية رقم ٧٥٣ سنة ١٩٥٥ (الحكم منشور فى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ١١٢) .

(١) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٧ .

(٢) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ .

(٣) وقد قضى بأن دفع المستأجر بأن المؤجر قد خلق حالة الضرورة بتطليق زوجته قول غير مقبول ، لأن الزوج لا يجبر على البقاء فى معيشة غير هادئة مع زوجته ، وقد شرعت الشرائع السماوية الطلاق لحكمة دفع الضرر ، وقد ثبت للمحكمة من مستندات المؤجر أن الشقة التى كان يقيم فيها مؤجرة باسم مطلقته منذ سنة ١٩٥١ فلا مناص من أن يترك الشقة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٣ والحكم منشور فى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ١١٨) .

أما طلاق ولد المؤجر فلا يكون عادة ضرورة ملجئة ، فإن الولد يرجع في الغالب بعد الطلاق إلى منزل والده أو والدته ، لا سيما إذا كان الولد هو الزوجة المطلقة ، فلا تقوم ضرورة ملجئة إلى إخلاء عين لسكناه . ومع ذلك قد يتفق أن تكون الزوجة المطلقة ذات أولاد ولا يلائمها أن تعود إلى السكنى مع والديها ، كما يجوز أن يكون الولد الذي طلق زوجته قد اضطر بالطلاق أن يغادر منزل مطلقته الذي كان يعيش معها فيه أثناء الزواج ، ففي مثل هذه الأحوال تقوم ضرورة تلجئ أحد الوالدين إلى طلب إخلاء العين التي أجرها لإسكان ولده فيها بعد الطلاق[1] .

وقد يكون في التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ضرورة ملجئة . مثل ذلك أن ينمو عدد أفراد الأسرة[2] ، ويكون رب البيت قد أقام مع زوجته في منزل صغير يتسع لهما وحدهما ، ثم ينجب أولاداً يزيد عددهم بالتدريج حتى يضيق به المسكن ، فهذه ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أوسع يكون قد أجره للغير[3] . أو تكون الأولاد صغاراً ، فيكبرون ، وتصبح حجرات المسكن القليلة لا تتسع لإيوائهم جميعاً بعد أن تغيرت حالتهم من أطفال إلى صبية وشباب ، فهذه أيضاً ضرورة تلجئ رب البيت أن يطلب إخلاء مسكن أوسع[4]

---

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٨ .

(٢) استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٢٠ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢٢ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢١ – مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٢ – ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٤ – ١٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٠ سنة ١٩٦٠ – ولا يعتبر سكوت المؤجر على زيادة عياله مدة طويلة نزولا منه عن حقه في طلب الإخلاء إلا إذا كان وقت هذا الطلب قد تناقصت حاجته عن ذي قبل (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٩ ص ٢٨٦ – ص ٢٨٧) .

وانظر في عدم قيام الضرورة : مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣ (أضيفت كثرة العيال بخط اليد وقدمت بطاقة تموين مما يجعل هذا السبب قد أدخل في آخر لحظة لخدمة القضية) – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦١ سنة ١٩٥٣ (يقيم مع حماته منذ سبع سنوات) – ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٣٩ سنة ١٩٥٤ (أولاده لم يشبوا عن الطوق) – ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨٢ سنة ١٩٥٤ (المدعي أقام مع أخته إقامة مستمرة في مسكن من بيت حجرات) .

(٤) وقد قضى بأن زواج المالك ثانية بعد وفاة زوجته الأولى وكبر سن أولاده من زوجته المتوفاة بحيث يتعذر إسكانهم مع زوجة أبيهم الجديدة يعتبر ضرورة تسوغ الإخلاء –

ومثل ذلك أيضاً أن يعيش القاصر مع وصيه حتى يبلغ سن الرشد ، فيرى أن يستقل فى معيشته ، وقد توجب عليه حرفته هذا الاستقلال[1] ، فيعمد إلى طلب إخلاء مسكن أجره للغير وذلك للضرورة الملجئة . ومثل ذلك أيضاً أن تعيش الأسرة بعائلها مع أحد أقرباء العائل ، ثم يموت العائل ولا تجد الأسرة مناصاً من مغادرة المسكن إلى مسكن آخر تخليه للضرورة الملجئة[2]. أو يموت العائل وتجد الأسرة أن المنزل الذى يسكنونه مع عائلهم أكبر مما تتطلبه حاجتهم بعد موت عائلهم وقد أصبحت مواردهم لا تحتمل أعباءه ، فيجوز إخلاء مسكن أصغر لهذه الضرورة الملجئة[3] .

ونقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يجيز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان لسكناه . وسنرى أن الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية

= لإسكان الأولاد وحدهم (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٥) - انظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٥ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٤ .

(١) وقد قضى بأن المحامى الذى يسكن فى دور من منزل لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق دور تحته مسكون ، ولا تتوافر له فيه حجرة استقبال أو حجرة لمكتبته ، يعتبر فى حاجة ملجئة إلى تغيير هذا المسكن (الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كانت زوجة المورث وابنه منها يقيمان مع مورثهما فى شقة واحدة يستأجرها ابن آخر للمورث من زوجة أخرى ، فإن وفاة المورث تنشىء حالة ضرورة لتلك الزوجة وولدها تبرر الإخلاء ، إذ لا يمكن إجبار الابن مستأجر الشقة على أن تقيم معه زوجة أبيه أو أخوه لأبيه (مصر الكلية أول نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤ سنة ١٩٥٧ .

(٣) وقد قضى بأنه إذا توفى زوج البنت وترك لها ثلاثة أطفال ، ولم تكن تستطيع الاستمرار فى السكن الذى كانت تقيم فيه مع زوجها ، فإن ذلك يعتبر ضرورة تلجىء أحد والديها لطلب إخلاء مستأجر أى عين من الأعيان التى يملكها لإسكان ابنته فيها (مصر الكلية ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأن وفاة الزوج واضطرار الزوجة إلى الرحيل هى وأولادها إلى القاهرة التى هى مسقط رأسها ومسقط رأس زوجها لتربى أولادها قريباً من محيط أسرتيهما يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤) - وقضى بأن صاحبة الضرورة قد تكون فى حاجة إلى سكن مستقل إذا ضاقت بها الحياة عند خالتها (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩) .

على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر (م ٩ / ١ من قانون إيجار الأماكن)[١] . فإذا كان أمام الموظف المنقول في الجهة التي نقل إليها مسكن خال يملكه وهو مؤجر للغير ومسكن خال كان يشغله موظف آخر ، فإن له الأولوية في استئجار هذا المسكن الأخير كما قدمنا ، ومن ثم لا تقوم به ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء المسكن الذي أجره . أما إذا لم يكن أمامه مسكن خال كان يشغله موظف آخر ، أو كان أمامه هذا المسكن ولكن صاحب المسكن قامت به ضرورة تلجئه هو أيضاً لشغله[٢] ، فإن له في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المسكن الذي أجره ، وذلك للضرورة الملجئة[٣] . ولكي يكون نقل الموظف ضرورة ملجئة على النحو الذي قدمناه ، يجب ألا يكون هو نفسه الذي تولى خلق هذه

---

(١) انظر ما يلي فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٦٨٨ .

(٣) مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠١ سنة ١٩٥٣ – ٢١ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٧ه سنة ١٩٥٣ .

وقد قضى بأن نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى ضواحيها كحلوان مثلا لا يقوم ضرورة قصوى متى ثبت أن اللوائح الحكومية لا تحتم عليه الإقامة في الجهة المنقول إليها ، وأن طرق الوصول إليها موفورة ميسرة ولو كان في السفر والعودة يومياً بعض المشقة عليه (مصر الكلية الوطنية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧١ ص ٦٤٣) . وقد رأينا أن نقل الموظف من حي في المدينة إلى حي آخر بعيد قد يكون عذراً طارئاً يجيز له فسخ إيجار المسكن الموجود في الحي المنقول إليه (انظر آنفاً فقرة ٥٦٣) .

وقضى أيضاً بأنه إذا أقام المدعى دعواه طالباً إخلاء المستأجر من شقة يملكها بالقاهرة ، وذكر أنه لا يزال مقيماً بطنطا مع مضى أكثر من ستة أشهر على نقله منها إلى القاهرة وذلك لعدم وجود مسكن له بالقاهرة ، ثم ثبت للمحكمة أنه يقوم بوظيفة التوزيع لشركة معينة ، وأن عمله هذا يقتضى تنقله بين القاهرة وطنطا مما يدل على أن الصلة بهذه المدينة الأخيرة قائمة غير منقطعة، وأن عمله الحالى لا يحتم عليه الاستقرار في القاهرة وعدم مغادرتها ، فإن ذلك ما يجعل إقامته في طنطا محققة للغاية المقصودة من السكن (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٤٦ سنة ١٩٥٢) .

وقضى كذلك بأن حضور الزوجة إلى القاهرة لا يجيز للزوج إخلاء مسكن آجره مادام له مسكن آخر يمكن أن يقيم فيه زوجته معه (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤٨ سنة ١٩٥٢) . ومجرد رغبة الزوجة في الإقامة بالقاهرة مع بقاء زوجها موظفاً بعيداً عن القاهرة لا يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٥٦ سنة ١٩٥٣) .

الضرورة ، بأن كان النقل بناء على طلبه[١] ، ما لم يكن هناك أسباب قهرية دعته إلى هذا الطلب كما لو كان قد طلب النقل بسبب مرضه أو مرض زوجته أو أولاده[٢] .

وقد قضى بأنه إذا أحيل الموظف إلى المعاش بسبب إصابته بمرض ، وكانت حالته الصحية تقتضى إقامته بالقاهرة ليكون على مقربة من أطبائه المعالجين ، فإن هذا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أجره فى القاهرة[٣] . وقضى بأن الضرورة لا تعتبر قائمة إلا من وقت الإحالة إلى المعاش ، فلا يصح التنبيه بالإخلاء قبل ذلك[٤] . أما إذا لم تكن هناك ضرورة تلجئ الموظف المحال إلى المعاش إلى النزوح من البلد الذى أقام فيه إلى البلد الذى يريد أن يخلى فيه المسكن ، فإنه لا يجوز له طلب الإخلاء[٥] .

---

(١) مصر الكلية ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٥ ص ٦٤١ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٨ ص ٦١٠ — ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٠٣ سنة ١٩٥٢ — ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٥٦ سنة ١٩٥٤ — وانظر عكس ذلك وأن نقل الموظف بناء على طلبه يكون ضرورة ملجئة لأن المفروض فى نقل الموظف أن يكون لمقتضيات المصلحة العامة ولو كان النقل بناء على طلبه : مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠٧ سنة ١٩٥٢ — وقضى بأن النقل يكون ضرورة ملجئة ، حتى لو تم بناء على توصية ، مادام الموظف لم يقدم طلباً به (مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢) .

(٢) مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٩٦ سنة ١٩٥٤ — ١٩ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٧ سنة ١٩٥٥ .

(٣) مصر الكلية ٢٠ يونيه سنة ١٩٥٦ والحكم منشور فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩٠ ص ٣٦١ هامش ١ .

(٤) مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٦ سنة ١٩٥٥ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩٠ — وانظر عكس ذلك تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات فقرة ١٩٨ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٣ ص ٦٤١ — وقضى بأنه إذا طلب الموظف إحالته إلى المعاش قبل بلوغه سن الستين ليستفيد من قرارات مجلس الوزراء الصادرة بشأن ضم مدة لا تجاوز سنتين مع أداء الفرق بين المرتب والمعاش مشاهرة لموظفى الحكومة الذين يقدمون طلباً باعتزال الخدمة ، فإن إحالته إلى المعاش لا تعتبر ضرورة لأنه هو الذى خلقها (مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٤) . وانظر عكس ذلك مصر الكلية ١٩ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩١٤ سنة ١٩٥٤ .

٦٧٤ — ما لا يعتبر ضرورة ملجئة: ولا يعتبر ضرورة ملجئة أن يبيع المالك مسكنه فيلتزم بتسليمه إلى المشترى ، ويتخذ من ذلك سبباً يطلب من أجله إخلاء مسكن آخر يؤجره . ذلك أنه إذا وجد فى حالة ضرورة للسكن ، فإنه هو الذى خلق هذه الضرورة لنفسه ببيعه مسكنه مختاراً[1] .

أما إذا كان فى المسكن المبيع مستأجر من البائع — لا البائع نفسه — فإن المشترى لا يستطيع إخراجه كما يستطيع إخراج البائع ، لما قدمنا من أن الإيجار يسرى فى حق المشترى ولو لم يكن ذا تاريخ ثابت سابق على البيع . ولا يجوز للمشترى أن يتمسك بأنه اشترى المنزل لسكناه ، فمجرد شراء المنزل والرغبة فى سكناه لا يصلح أن يكون ضرورة ملجئة إذا كان للمشترى سكن آخر يفى بحاجته[2] . لكن إذا كانت هناك ضرورة قائمة بالمشترى غير مجرد الرغبة فى سكنى المنزل باعتباره المالك له ، أو جدت ضرورة بعد الشراء ، فإنه يجوز له طلب الإخلاء ، ولكن لا بسبب شرائه للمنزل بل بسبب هذه الضرورة .

وقد قضى بأن مجرد رغبة المالك فى الانتقال إلى القاهرة للإشراف على أولاده الملتحقين بالجامعة بعد أن التحقوا بها بمدة طويلة لا يعتبر ضرورة ملجئة[3] . وكذلك لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك فى إرسال أحفاده الذين ليسوا مضمومين إليه إلى إحدى مدارس الإسكندرية والإقامة معهم للإشراف عليهم[4] .

---

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٧ ص ٦٤٢ — ٢٦ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥٠٨ ص ١٧٢٥ — مصر المختلطة ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ م٥٧ ص ١٤٨ — وقضى بأن الحاجة التى تدخلت إرادة طالب الإخلاء فى نشوئها لا تبرر الإخلاء ، فإذا طلق شخص زوجته وترك لها الشقة التى كان يستأجرها أصلا ، ثم تزوج بامرأة ثانية ، فتركه باختياره مسكنه بعد الطلاق لمطلقته هو عمل إرادى من فعل المدعى نفسه ، فيكون هو بذاته الذى خلق حاجته إلى سكن يقيم فيه مع زوجته الجديدة ، ولا ترى المحكمة مع قيام هذه الظروف مبرراً لإخلاء المستأجر (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٦٩٣ سنة ١٩٥٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت أنه كان للمشترى مسكن يؤويه ، ثم أخلاه باختياره وأقام مؤقتاً عند أحد أقاربه اعتماداً على أنه أصبح مالكاً للعين المشتراة وأن من حقه السكن فى ملكه ، فإن تلك الإقامة لا تصلح أساساً لضرورة ملجئة (مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢) .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٠ ص ٦٤٣ .

(٤) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ — وقضى كذلك بأنه لا تعتبر

وقضى أيضاً بأنه لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك فى أن يسكن بعيداً عن أسرته الكثيرة العدد لينشد الهدوء والراحة ، وليبتعد عن ضوضاء الأولاد وجلبتهم[١] .

وجرى القضاء على أن اضطرار المالك أن يتخذ مسكناً بأجرة مرتفعة لا تتناسب مع موارده لا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له آجره بأجرة بخسة . فنى قضية كان المالك يقيم مع صهره ودب الخلاف بينهما ، فاتخذ سكناً موقتاً بأجرة شهرية قدرها ٨,٥ جنيهات ، وهو مبلغ لا يحتمله مرتبه ومقداره ١٩ جنيهاً ، ومع ذلك رفضت المحكمة طلبه إخلاء شقة مملوكة له ليسكنها بدلا من الشقة التى استأجرها بهذه الأجرة المرتفعة ، وقالت إن المدعى قد عمل إزالة الضرورة بسكناه حالياً فى شقة أخرى ، وهو لا ينعى على هذه الشقة عدم صلاحيتها لاستمرار الإقامة فيها ، وإنما كل مانعاه عليها أن أجرتها عالية وأن هذه الأجرة لا تستطيع حالته المالية تحملها ، وترى المحكمة أن هذا السبب ليس ضرورة من واجب القضاء العمل على إزالتها ، إذ أن غرض المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها[٢] . وفى قضية أخرى حكم بأن إحالة الموظف إلى

ــضرورة ملجئة أن يريد المالك إخلاء مشقة فى منزله لإسكان ابنه الكبير حتى يشرف على إخوته الصغار (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٣٦ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٧٣ سنة ١٩٥٣ .

وفى قضية ذكر المؤجر أنه يتردد عليه أناس كثيرون من بلدته وتقضى تقاليدهم بضرورة إقامتهم لديه ، وهذا الظرف يدعوه إلى وجوب تخصيص مسكن المستأجر مضيفة ، وقد رفضت المحكمة طلب الإخلاء لهذا السبب ، وقالت إن « الاستثناء لا يتوسع فيه ويكون بقدره ، فلا يقبل من المدعى أن يطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء مسكنه لكى يخصصه لضيفه ، لأن الضيف غير المؤجر والولد ، ولأن تخصيص مسكن للضيف وإن قصد به التوسعة فإنه لم يقصد به إلى دفع حرج أو ضيق ، وبالتالى لا تكون هناك ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٣٦ سنة ١٩٥٣ وهى القضية السابق الإشارة إليها فى نفس هذا الهامش) . وقضى فى نفس المعنى بأن استضافة الضيوف ليست ضرورة تبيح الإخلاء ، فإذا كان المدعى سعودى الجنسية ويستضيف كثيراً من السعوديين الزائرين للبلاد وقد ضاقت شقته عن استضافتهم ، فإن هذا لا يعتبر ضرورة تجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٦٤ سنة ١٩٥٨) .

(١) مصر الكلية ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٢٩ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٠٥ سنة ١٩٥٣ — وانظر أيضاً استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥ .

المعاش ولو أنه ينقص موارده نقصاً قد يجعل عبء الأجرة التي يسكن بها ثقيل الوطأة عليه ، فإنه لا يعتبر ضرورة تتيح له طلب إخلاء ملكه ، لأن الحكمة التي توخاها المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها[١] . وهذا القضاء محل للنظر ، إذ من الواضح أن الظروف التي تطرأ على المالك ويكون من شأنها أن تجعل الأجرة التي يدفعها في مسكنه الحالي أثقل من أن تتحملها موارده هي ظروف ضرورة ، يكون محقاً معها إذا هو عمد إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له ولا يدر عليه إلا أجرة بخسة ليسكن فيه . ونظير ذلك ما قضت به المادة ٦٠١/٢ مدني من أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . فإذا كان قصور موارد الشخص عن تحمل الأجرة قد اعتبره المشرع عذراً طارئاً يجيز فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، فما أولى بالقضاء أن يعتبره كذلك ضرورة ملجئة تجيز الإخلاء وإنهاء الإيجار بعد انقضاء مدته[٢] .

٦٧٥ — *الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر* : رأينا أن الأوامر العسكرية ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ و ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ و ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ تقضي بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمالك . فالمالك وحده[٣] ، طبقاً لهذه التشريعات ، هو الذي كان يحق له طلب الإخلاء للضرورة الملجئة التي تقوم به هو[٤] ، ولو لم يكن المؤجر[٥]

---

(١) مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٥٦ سنة ١٩٥٦ — وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٩٤ سنة ١٩٥٢ — ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦١٧ سنة ١٩٥٣ — ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢١٨٧ سنة ١٩٥٤ — ٢٤ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٣١٨ سنة ١٩٥٤ — ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٦٧ سنة ١٩٥٤ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ — ص ٢٥٢ .

(٢) انظر هذا المعنى الإسكندرية المختلطة ٢٠ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٦١ — كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٣٨ ص ١١٧ — عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٥٤ — ص ١٥٧ .

(٣) ولو لم يكن مالكاً وقت صدور الأمر العسكري ، بل انتقلت إليه الملكية بعد ذلك (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ — أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ — ٢١ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ — ١٣ نوفبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ .

(٥) فيجوز لمشتري العين المؤجرة طلب الإخلاء (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

العين المطلوب إخلاؤها[1] . وعلى العكس من ذلك لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يكن هو المالك للعين[2] .

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وتلاه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ويقضي كلا التشريعين بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر . وليس المقصود من ذلك أن يجاز للمؤجر وحده طلب الإخلاء ، بل إن هذا جائز أيضاً للمالك كما هو جائز للمؤجر . وقد كان هذا الحق قبل ذلك مقصوراً على المالك وحده كما رأينا ، فأجيز بالتشريعين الأخيرين للمؤجر أيضاً[3] ،

---

(١) فإذا كانت ملكية العين شائعة بين عدة ملاك ، اشترط لقبول دعوى الإخلاء التي ترفع من أحدهم ، قبل العمل بالتقنين المدني الجديد ، انضمام باقي الشركاء له وإقرارهم إياه على السكن . أما إذا حصلت قسمة مهايأة واختص أحدهم بالعين ، جاز لهذا رفع دعوى الإخلاء ولو لم يكن هو المؤجر (مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٠ ص ٦٤٠) .

(٢) فلم يكن يجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٤ – ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٠ – مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ – أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ – ٢١ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن طلب الإخلاء : استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ .

ولم يكن يجوز لناظر الوقف ، ولو بانضمام كل المستحقين ، أن يطلب إخلاء العين الموقوفة ليسكنها هو أو ليسكنها أحد المستحقين ، لأن كلا من الناظر والمستحق ليس بمالك (مصر الكلية الوطنية ٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٩ يناير سنة ١٩٤٦ – أربعة أحكام – المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩ – استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) . ولم يكن يجوز للحارس القضائي أو الوكيل عن المالك في الإدارة طلب إخلاء العين ليسكنها المالك ، لأن كلا من الحارس والوكيل ليس بمالك وإن كان هو المؤجر (الأحكام الأربعة السابق الإشارة إليها والمنشورة في المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩) .

(٣) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يؤيد هذا النظر ، إذ تقول : « عدلت المادة الثالثة فأجيز للمؤجر – وقد كان النص القديم مقصوراً على المالك – أن يطلب إخراج المستأجر إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه . وعلة هذا التعديل الإفساح له والتوسعة عليه في ظروف قد يشعر فيها بالحرج والضيق » . وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرجو أن أوجه النظر إلى أن هذه المادة (م ٣) إذ أجازت طلب الإخلاء قد نصت على المالك دون المؤجر ، وكان هذا النص مثاراً لخلاف في دوائر القضاء ، فبعض رأى أن هذه الإجازة هي رخصة للمالك وحده ، وبعض رأى أنها تكون أيضاً للمؤجر من الباطن . فرفعاً لهذا التخالف أرى أن يحدد المراد صراحة .. مستشار آخر : إن إجازة الإخراج ترتبط بحق المنفعة ولا ترتبط بالملكية ، =

وأصبح لكل من المؤجر غير المالك[1] وللمالك غير المؤجر[2] طلب

— وما دام الأمر كذلك فإن حرمان المؤجر من الباطن وهو صاحب حق المنفعة طول مدة الإجارة من هذه الإجازة يكون تحكماً لا محل له — وقد ارتأت الجمعية أن هذه الإجازة تكون للمالك وللمؤجر من الباطن ، ولذلك رأت أن يستعاض عن لفظة (المالك) بلفظة (المؤجر) لتشمل الاثنين » .

(١) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٤ — ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ — فيجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، وقد نص على ذلك صراحة فى الأعمال التحضيرية كما رأينا (انظر الهامش السابق — وانظر عكس ذلك وأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي طلب إخلاء المستأجر من الباطن مصر الكلية ١٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٤٨ سنة ١٩٥٣) . ويجوز كذلك لناظر الوقف ، قبل حل الوقف الأهلي ، أن يطلب الإخلاء لحاجته الشخصية إذا كان هو المستحق الوحيد ، لأن القانون إنما أجاز للمؤجر غير المالك حق الإخلاء إذا كان هو صاحب حق المنفعة كما هى الحال فى المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، فحتى يجوز لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء يجب أن يكون هو صاحب حق المنفعة بأن يكون المستحق الوحيد . فإذا كان للوقف مستحقون متعددون ، جاز لناظر الوقف طلب الإخلاء لحاجة هؤلاء المستحقين أو لحاجة أحدهم إذا اتفقوا على ذلك (قارن سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢) . أما المستحق نفسه فلا يجوز له رفع دعوى الإخلاء وإن كان هو المستحق الوحيد ، لأنه ليس بمؤجر ولا مالك ، ولكن يجوز له أن يطلب من ناظر الوقف أن يرفع دعوى الإخلاء وللناظر تقدير هذا الطلب (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢ — وقارن مصر المختلطة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٨ ص ١٠٧٨ — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ — ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٥١ سنة ١٩٥٧ — وقد يكون المالك غير المؤجر مشترياً للعين المؤجرة ، أو مستحقاً فى وقف أهلي حل بحكم القانون . ويجوز للمشترى للعين المؤجرة أن يطلب الإخلاء حتى قبل أن يسجل عقد شرائه (مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٤١ سنة ١٩٥٣) . كما يجوز للمستحق فى الوقف ذلك حتى قبل أن يشهر حل الوقف (مصر الكلية ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٦٦ سنة ١٩٥٢) ، وللشفيع قبل أن يسجل حكم الشفعة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ والحكم منشور فى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ١٢٠) . ذلك لأن هؤلاء جميعاً لهم التصرف فى المنفعة ، بخلاف المالك فى هدم العين لإعادة بنائها فيجب أن يكون له التصرف فى الملك ولذلك وجب التسجيل (انظر آنفاً فقرة ٦٦٤ فى الهامش) .

أما إذا كانت العين موضوعة تحت الحراسة ، فإن المالك لا يجوز له طلب الإخلاء إلا بموافقة الحارس ، ويجوز للحارس طلب الإخلاء بناء على حاجة المالك . وقد قضى فى هذا المعنى بأن « الحراسة تسلب الملاك حق إدارة أملاكهم .. ويصبح الحارس مطلق التصرف فى طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة وكما تقتضيه نصوص القانون ، وليس للملاك حق سكناها أو الانتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس ، فلكيتهم محدودة ينقصها حق الانتفاع —

الإخلاء ، ومن باب أولى للمؤجر المالك[١] .

والمهم أن يكون أى من المؤجر أو المالك يملك التصرف فى الانتفاع بالعين[٢]. فإن كان طالب الإخلاء هو المؤجر ، وجب أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مستأجراً أصلياً آجر من الباطن . وإن كان طالب الإخلاء هو المالك ، وجب أيضاً أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مشتريا للعين المؤجرة . وعلى ذلك إذا كانت العين المطلوب إخلاؤها مملوكة لعدة ملاك على الشيوع ، فالذين يملكون حق التصرف فى الانتفاع بها ، أى فى إدارتها ، هم الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة بحسب أحكام التقنين المدنى الجديد (م ١/٨٢٨ مدنى) . وهؤلاء هم أيضاً الذين يستطيعون طلب الإخلاء — لأن هذا الطلب يعتبر من أعمال الإدارة — لحاجتهم أو حاجة أحدهم لشغل العين ، سواء كان المؤجر هم جميعاً أو أغلبيتهم أو واحد منهم فقط . فإذا كان المؤجر واحداً منهم ، جاز له طلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً . أما إذا كان المؤجر عدة من الشركاء ، لم يجز لأحد منهم طلب الإخلاء إلا إذا كان يملك أغلبية الأنصبة أو بموافقة عدد من الشركاء يملكون معه أغلبية الأنصبة ، ويطلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً[٣] . وإذا

= الذى سلب منهم ووضع فى يد الحارس ليستعمله تحت رقابتهم ورقابة القانون .. فليس للملاك أن يجبروا الحارس . . على قبولهم كنتفعين للعين الموضوعة تحت الحراسة ، شأنهم فى ذلك شأن الأجانب عن الملك سواء بسواء » (مصر الكلية الوطنية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٢ ص ١٠٨٤) .

(١) حتى لو كان المؤجر المالك امرأة متزوجة ، ولا يصح الاعتراض عليها بأن زوجها هو المسئول شرعاً عن إيجاد مسكن لها ، فهذا حقها قبل زوجها لها أن تطالبه به إن شاءت ، ولها أن تخلى مكاناً لسكناها مع زوجها فيه (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩١٧ سنة ١٩٥٣) . كذلك يجوز للمؤجر المالك طلب إخلاء المستأجر من الباطن للضرورة الملجئة (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥) .

(٢) قرب محمد لبيب شنب فقرة ٤١٦ ص ٤٥٧ .

(٣) وقد قضى بأن الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ قد جعل رخصة الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة مقصورة على مالك المكان المعد للسكنى ، غير أنه لما انتهت الحرب وعاودت حركة البناء سيرها ، توسع المشرع فى منح هذه الرخصة ، فلم تعد مقصورة على المالك بل أصبحت جائزة لكل مؤجر . والمشرع عدل عن إسناد هذا الحق للمالك وأسنده إلى المؤجر ، لا ليحرم المالك منه ، بل ليضيف أيضاً المؤجر غير المالك كالشريك الذى يؤجر المال الشائع كله . والقول =

لم يطلب هو الإخلاء ، جاز لغيره من الشركاء إذا كانوا يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء لحاجة أى منهم أو لحاجتهم جميعاً . وإذا كان المؤجر هم جميع الشركاء ، جاز مع ذلك لعدد منهم يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء ، لأن هذه الأغلبية تكفي فى أعمال الإدارة وطلب الإخلاء يدخل فى هذه الأعمال . ويستوى فى ذلك أن يكون عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه صادراً فى عهد التقنين المدنى الجديد أو فى عهد التقنين المدنى القديم ، ما دام طلب الإخلاء قد وجه فى عهد التقنين المدنى الجديد إذ أن أحكام هذا التقنين هى التى تسرى على الطلب فى هذه الحالة(١) .

= بغير ذلك يؤدى إلى سلب هذا الحق من المالك والاعتراف به للمستأجر الذى يؤجر من باطنه ، الأمر الذى يخالف روح التشريع وقصد المشرع . وبذلك فإنه يجوز للشريك على الشيوع أن يستعمل وحده هذه الرخصة إذا كان عقد الإيجار صادراً منه وحده ، أو أن يستعمله أى شريك للمؤجر بموافقة المؤجر وحده دون حاجة إلى موافقة غيره من الشركاء ، وقد أجازت المادة ٨٢٨ مدنى للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكى الأقلية . ولما كانت المدعية ليست مؤجرة لكامل عين النزاع ولا تملك أغلبية الأنصبة ، فليس لها الحق فى إقامة الدعوى بطلب الإخلاء للضرورة دون أن يشترك معها فيها باقى الملاك (مصر الكلية ١٩ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٢٠ سنة ١٩٦١) – وفى دعوى إخلاء للضرورة أقامها مالك مشتاع له ٤ قراريط فى العقار واختصم فيها باقى الملاك ، حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من مالك ليس له الأغلبية فى المكان المؤجر ، ولم يكن هو المؤجر ، كما أن أصحاب الأغلبية لم يكونوا مدعين معه فى الدعوى . ولا يغير من هذا الرأى إقامة الدعوى على باقى الملاك لأنهم مدعى عليهم وليسوا مدعين ، ويتعين لقبول الدعوى أن تقام من المؤجر صاحب الضرورة أو أغلبية الملاك ، ولا يتغير وجه الرأى إذا قدم المدعى إقراراً من باقى الملاك بموافقتهم على الإخلاء . ولهذا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة (مصر الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٥١ سنة ١٩٦١) – ويلاحظ أن المحكمة هنا لا تكتفى بإقرار بقية الملاك بموافقتهم على الإخلاء ، بل تتطلب أن تكون الأغلبية ممثلين فى دعوى الإخلاء بصفتهم مدعين لا مدعى عليهم – ومتى ثبت أن دعوى الإخلاء للضرورة المرفوعة من الحارس القضائى قد رفعت من مالك على الشيوع يملك نصيباً يزيد على النصف فى المنزل (وهو الحارس القضائى) فيكون له حق إدارة المال الشائع طبقاً للمادة ٨٢٨/١ مدنى ، فإن التنبيه بالإخلاء يكون قد صدر ممن يملكه وتكون الدعوى قد رفعت من ذى صفة (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩) . وقد قضى أيضاً بأنه ليس للمالك على الشيوع إن لم يكن مؤجراً أن ينفرد بطلب الإخلاء للضرورة مادام لا يملك أغلبية حصص المكان المطلوب إخلاؤه ، بل يتعين أن يطلب ذلك كل الملاك أو على أقل تقدير أصحاب غالبية الحصص (مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٨ – ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦٤ سنة ١٩٥٨) .

(١) وقد قضى بأن التقنين المدنى الجديد قد وضع نظاماً جديداً لتسهيل إدارة المال الشائع =

= بما فى ذلك تأجيره ، فأجازت المادة ٨٢٨ للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكى الأقلية ، وحكمة التشريع فى هذا النظام هو تسهيل إدارة المال الشائع . وعلى ذلك فطلب الإخلاء للضرورة وفقاً للتشريع الاستثنائى يجب أن يكتفى فيه أيضاً برضاء عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه أغلبية الأنصبة . ولا يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائى إنما خول هذه الرخصة للمؤجر ، وأن هذه الصفة لا تثبت فى تأجير الملك الشائع إلا لمجموع الشركاء فلابد من اجتماعهم لاستعمالها ، إذ أن هذا الاعتراض مردود بأنه وإن كانت صفة المؤجر ثابتة حتى لمجموع الشركاء ، فإن التقنين المدنى قد أناب فى إدارة المال الشائع ، وبالتالى فى استعمال حقوق المؤجر ، الشركاء ذوى أغلبية الأنصبة عن ذوى الأقلية ، فلا محل لتوقف استعمال رخصة الإخلاء للضرورة على رضاء جميع الشركاء ما دامت هناك أغلبية تطلب استعمال هذه الرخصة . ولا يختلف هذا الحكم حتى بالنسبة إلى عقود الإيجار التى صدرت من جميع الشركاء سواء فى ظل التقنين الملغى أو الجديد ، لأن إبرام العقد من الجميع لا يستلزم أن يكون تجديده أو إنهاؤه أو فسخه فى ظل التقنين الجديد من الجميع ، مادام التقنين الجديد قد أقام ذوى أغلبية الأنصبة نائبين عن ذوى الأقلية (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٦١ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٩ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤٩٣٥ سنة ١٩٥٥ — ١٦ يونيه سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٥٧ — ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٨٨ سنة ١٩٥٧ .

وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ رقم ١٦ ص ٥٥ : وقد قضت بأن الشريك على الشيوع يجب عليه إشراك بقية الشركاء فى رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت الدعوى مرفوعة من غير ذى كامل صفة ، ولا يؤثر فى هذا ما نصت عليه المادة ٨٢٨ مدنى لأن طلب الإخلاء ليس من أعمال الإدارة المعتادة ، وبفرض أنه منها فإن الفقرة ٣ من المادة ٨٢٨ مدنى بنصها على أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم أفادت بمفهوم المخالفة أنه إذا حصل اعتراض من الشركاء . أو من أحدهم على أى عمل من أعمال الإدارة لا يعتبر الشريك أو الشركاء الذين قاموا به وكلاء عن المعترضين . ويؤخذ على هذا الحكم أنه من الواضح أن طلب الإخلاء عمل من أعمال الإدارة المعتادة بالمقابلة لأعمال الإدارة غير المعتادة المنصوص عليها فى المادة ٨٢٩ مدنى ، وأنه من الواضح أيضاً أن محل اعتراض بقية الشركاء إنما يكون إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون أن يكون مالكاً لأغلبية الأنصبة ، أما إذا ملك هذه الأغلبية أو تولى الإدارة من يملكها ، فأعمال الإدارة التى تصدر منه أو منهم تكون ملزمة للأقلية بصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢٨ مدنى (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٦ هامش ١) . ولكن إذا اختصم أحد الشريكين الشريك الآخر ، وتغيب هذا ولم يصدر منه ما يدل على عدم الموافقة ، قبلت دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .

أما فى عهد التقنين المدنى القديم ، حيث كان لا يوجد نص على أن الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة لهم حق الإدارة المعتادة ، فإنه إذا صدرت الإجارة من جميع الشركاء لم يجز طلب الإخلاء إلا منهم جميعاً ولو كان السكن مطلوباً لأحدهم (الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٢ رقم ١٦ ص ٥٥ — مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ =

٦٧٦ – (٣) **شغل المؤجر المالك بنفسه أو بأحد أولاده** : يقول النص كما رأينا : « . . يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . . » . وقد رأينا أن التشريعات الاستثنائية قد تفاوتت فى تعيين مَن ، غير المؤجر ، تقوم به الضرورة الملجئة . فأكثرها تساهلا بالنسبة إلى المالك كان الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، اذ نص على الحاجة الحقيقية التى تقوم بالمالك ووالديه وأولاده . ثم تلى ذلك الأمران العسكريان رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكانا أكثر التشريعات تشددا ، إذ قصرا الضرورة القصوى على المالك وحده . ثم جاء المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فعاد بالنسبة إلى المؤجر إلى التساهل الأول ، ونص على الضرورة الملجئة التى تقوم بالمؤجر ووالديه

= المحاماة ٣١ رقم ٤٠٧ ص ١٤١٦) . فإذا طلب الإخلاء بعض الشركاء دون بعض، جاز للمستأجر أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى كامل صفة ، فإذا نزل عن هذا الدفع لم يعد يجوز له أن يعود إليه (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . ويستطيع المستأجر إذا اشترى حصة أحد الشركاء أن يعطل الإجماع على طلب الإخلاء ، ما لم يأخذ باقى الشركاء الحصة منه بالشفعة . ومجرد صدور الحكم النهائى بالشفعة ضد المستأجر المشترى لحصة أحد الشركاء يسلبه صفة المالك الشريك ولو لم يكن الشفيع قد سجل حكم الشفعة ، فلا يملك المستأجر فى هذه الحالة أن يمنع إجماع الشركاء على طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢) . أما إذا صدرت الإجارة من بعض الشركاء ، فإنهم فى عهد التقنين المدنى القديم لا يستطيعون طلب الإخلاء حتى لو كانوا يملكون أغلبية الأنصبة ، بل يجب أن يجمع الشركاء على طلب الإخلاء . ولا يعترض على هذا الرأى بأن المؤجر من هؤلاء الشركاء يستطيع طلب الإخلاء لأن تشريعى سنة ١٩٤٦ وسنة ١٩٤٧ أجازا للمؤجر هذا الطلب ، فقد قدمنا أن المؤجر الذى يستطيع طلب الإخلاء هو المؤجر الذى يستطيع التصرف فى الانتفاع بالعين ، ولا يملك التصرف فى الانتفاع بالعين بحسب أحكام التقنين المدنى القديم إلا الشركاء مجتمعين ، وإذا كان أحد الشركاء هو الذى انفرد بالإيجار فإن هذا الإيجار لم يسر فى حق الباقى إلا بموافقتهم (انظر عكس ذلك سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٤ – مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٢ – ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٣٧ سنة ١٩٥٤) . ومهما يكن من أمر ، فإنه إذا اختص أحد الشركاء فى الشيوع بالمكان المؤجر بموجب قسمة مهايأة ، جاز له وحده طلب الإخلاء لحاجته إلى المكان ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصبة ، وهذا فى عهد التقنين المدنى الجديد وفى عهد التقنين المدنى القديم على السواء. ذلك أن الشريك المؤجر فى هذا الفرض يملك حق التصرف فى الانتفاع بالمكان بحكم قسمة المهايأة ، فجاز له أن يستقل بطلب الإخلاء .

وأولاده . وتوسط قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فنص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر وأولاده[1] . واستقر التشريع الاستثنائي على ذلك . ويستوى أن يكون الولد ابنا أو بنتا[2] ، وأن يكون الإخلاء بسبب زواجه أو بأى سبب آخر كأن يكون الولد دخل الجامعة مثلا بعيدا عن والديه وأراد أبوه أو أمه إخلاء شقة في المدينة التي بها الجامعة ليسكنها . يستوى كذلك أن يكون الولد في كنف والديه أو يعيش مستقلا عنهما ، وقد سبقت الإشارة

---

(١) وقد كان مجلس النواب يريد قصر الضرورة الملجئة على المؤجر وحده (انظر التقرير الأول للجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب) . ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ عدلت النص على الوجه الآتى : « إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج بعد صدور هذا القانون » . وقالت في تقريرها الأول ما يأتى : « تنص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على جواز الإخلاء إذا قامت ضرورة للمؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وقد رأى مجلس النواب أن يقصر هذا الحق على المالك فقط دون أصوله أوفروعه ، غير أن اللجنة رأت أن من الظلم الفادح على المالك — وقد قيده القانون بعدة قيود كما تحمل كثيراً خلال السنوات الماضية — ألا تخفف عنه بعض هذه القيود ، وأجازت له طلب الإخلاء إذا أراد أن يشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج . ولا شك أنه تعديل عادل ، لأن كثيراً من الملاك يزوجون أبناءهم ولا يجدون لهم مسكناً مناسباً ، ويتحملون من أجل ذلك تضحيات مادية وأدبية لا مبرر لها » . وفي مجلس الشيوخ دارت المناقشة حول هذا النص على الوجه الآتى : « أحد الشيوخ : المفهوم من هذا أن الأماكن شحيحة ، فلا تعتبر ضرورة إلا حيث يريد أحد الأولاد الزواج ، فلم قيدت بالزواج بعد صدور القانون ؟ يعنى أن الذى تزوج قبل صدور القانون لا يستطيع أن يأخذ مسكناً في ملك أبيه ، والذى تزوج بعد صدور القانون في إمكانه ذلك ؟ أنا أفهم ، والمفروض في أساس هذا القانون أن المنازل شحيحة من سنة ١٩٤٠ ، وقد وقفت حركة البناء منذ هذا التاريخ ، فيجب أن يكون هذا القانون متمشياً مع ما كان متبعاً بعد سنة ١٩٤٠ حتى يسرى القانون بروح واحدة ، ويكون الشرط : بعد أن شحت المساكن أو بعد سنة ١٩٤٠ — شيخ آخر : حتى شرط بعد سنة ١٩٤٠ لا يكفى . فلنفرض أن شخصاً زوج ابنه وكان يحتمله بمفرده ، ثم أنجب أولادا ، فلم لا يسكن في شقة بمفرده ؟ الشيخ الأول : أونفرض أنه اختلف مع أبيه — شيخ آخر : أوتزوج بأخرى . . شيخ آخر : إن المناقشة في هذا القانون غير مجدية الآن لأننا في وسط كله من طائفة الملاك . وأجلت الجلسة ، وأعيد المشروع إلى لجنة العدل لبحثه من جديد ، ولكن لجنة العدل ، بدلا من أن تقيد النص ، توسعت فيه على الوجه الذى استقر في النص النهائى ، وقالت في تقريرها النهائى : « رأت اللجنة أن المالك أولى بملكه من الغريب ، فيكون له أن يخرج المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد أو المدة المجددة إذا أراد أن يشغل المحل بنفسه أو بأحد أولاده ، بشرط أن يشغل المحل في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، ويستمر ساكناً به مدة سنة على الأقل ، وذلك منعاً من التحايل على إخراج المستأجر بقصد استغلال المحل » .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٧٣ .

إلى ذلك[1]. ولكن النص مقصور على « الأولاد » فلا يجوز أن يمتد إلى غيرهم. ومن ثم لا يجوز أن يمتد إلى الوالدين، ولا إلى الأحفاد، ولا إلى الإخوة والأخوات، ولا إلى غيرهم من الأقارب. ويبدو أنه إذا ثبت أن للولد ملكاً خاصاً يستطيع إخلاءه للضرورة الملجئة القائمة به، لم يجز لأحد الوالدين أن يخلى مكانا مملوكاً له لشغله بولده، فإن الضرورة القائمة بالولد يستطاع سدها بإخلاء ملكه هو، ومتى أمكن سدها على هذا الوجه لم تعد هناك ضرورة تقوم بالوالدين[2].

ويشترط النص أن تلجئ الضرورة المؤجر « لشغل المكان ». وقد جرى القضاء على أن المقصود بشغل المكان سكناه، فيجب أن تقوم الضرورة إلى السكن دون غيره من الأغراض. فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان الغرض منها إخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتباً للمحاماة، أو لإدارة عقارات المالك، أو عيادة طبية، أو مخزنا لوضع البضائع أو المنقولات المنزلية الزائدة على الحاجة، أو لاستعماله لأى غرض آخر غير السكنى. وقد قضى بأنه « ظاهر من روح قانون إيجار الأماكن ومن المذكرة التفسيرية الملحقة به أن المقصود بالإشغال فى هذا المقام هو السكن، بمعنى أنه إذا كان المقصود بطلب الإخلاء إنشاء مكتب تجارى أو عيادة طبية أو ما شاكلهما، فإن مثل هذا الطلب يكون مجافياً لروح القانون ولمقاصده المشرع من قصر طلب الإخلاء على الحالات التى يضطر فيها المؤجر لهذا الطلب لحاجته إلى السكنى الشخصية »[3]. ولكن

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٣.

(٢) انظر عكس ذلك سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٣: ويذهب إلى أنه يجوز الإخلاء « ولو كان الولد له ملك خاص يستطيع طلب إخلائه غير ملك والده ». ويستشهد بالحكم الصادر من محكمة مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤، وقد ذكر أن هذا الحكم جاء فيه « أن ما ذهب إليه المدعى عليه من أنه كان خليقاً بأم صاحب الضرورة أن تخلى لابنها شقة فى ملكها الخاص بدلا من الملك المشترك، فهذا ما لا شأن للمحكمة به، ولم يتدخل المشرع فى حرية المالك فى اختيار أى شقة يملكها أو بعضها ». والحكم، على هذا الوجه المذكور، يجعل للأم حق إخلاء ملكها المشترك بدلا من ملكها الخاص، ولم يعرض لملك خاص بالولد ».

(٣) مصر الكلية ٢١ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٤ ص ١٤١٤ – وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية ٤ نوفبر سنة ١٩٤٦ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٢ ص ٦٤٠ – طنطا الكلية (بهيئة استئنافية) ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ – مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٧ سنة ١٩٥٥ – ٢ يونيه سنة ١٩٥٦ =

هذا القضاء محل للنظر ، ولا تسعفه عبارة النص ، فهى تقول كما رأينا « شغل المكان » ، وشغل المكان كما يكون بسكناه يكون كذلك باستعماله لأى غرض آخر غير السكنى . وإذا ساغ لنا أن نفسر عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » فى نفس المادة الثالثة بأنها أماكن قد تكون مؤجرة لغير السكنى(١) وذلك مع تقييد النص ، فكيف لا يسوغ لنا مع إطلاق النص أن نفسر « شغل المكان » بجواز أن يكون شغله لغير السكنى ! ولم يرد فى الأعمال التحضيرية ، لا فى المذكرة التفسيرية ولا فى غيرها من تقارير اللجان البرلمانية ومناقشات البرلمان ، على خلاف ما يقول الحكم ، إلا عبارة « شغل المكان » دون تخصيص بالسكن . وإذا كان المكان مؤجراً ليكون مكتباً لمحام مثلا ، فمن المسلم أنه يجوز للمؤجر إخلاؤه لسكناه . فلم لا يجوز له إخلاؤه ليكون مكتبا له إذا لم يجد مكانا آخر ، وليست حاجة المستأجر إلى المكتب بأشد من حاجة المؤجر له ، وكلاهما يريده مكتبا ؟ وإذا جاز للمؤجر أن يخلى المكان ليتخذه مكتباً له لضرورة ملجئة ، فلم لا يجوز له أن يخلى هذا المكان سواء كان مؤجرا لاستعماله مكتبا أو كان مؤجراً للسكنى ؟ والمهم هو أن يخلى المؤجر المكان ليشغله — بالسكنى أو بغيرها — لا أن يعيد تأجيره لمستأجر آخر بقصد استغلاله . وقد عرض مجلس الشيوخ ، أثناء نظر النص ، لحالة مماثلة ، هى أن يكون المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وتلجئه الضرورة إلى استعمال المكان المؤجر فى خدمة منشآته الخاصة ، أى فى غرض آخر غير السكن . فاقترح أحد الشيوخ إضافة فقرة بهذا المعنى إلى المادة الثانية من القانون ، وقال فى تبرير اقتراحه إن « المعتاد أن هناك جمعيات خيرية لها مبان ومنازل وأمكنة مؤجرة لأشخاص ، وهى تحتاج فى كثير من الأحيان إلى التوسع فى منشآتها ، كأن تكون هناك مبان مملوكة لها إلى جوار مستشفاها وتريد ضمها إليه لتوسيعه ؛ وكأن يراد جعل المكان ملجأ خيرياً ، وترى هذه الهيئة أنه من الملائم أن تستولى على المكان الخاص بها لاستعماله فى هذا الغرض » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « هذه الحالة تنطبق عليها أحكام

= دائرة ٤ قضية رقم ١١١٠ سنة ١٩٥٦ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٥ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٩٧ وفقرة ١٤٨ ص ١٢٥ .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٩ .

المادة الثالثـة التي تسمح للمالك بأن ينبه على المستأجر بالإخلاء إذ أراد شغل المكان بنفسه . فإذا جاز هذا للأفراد ، فإنه يجوز للشخص المعنوى لأنه مالك بهذه الصفة ، والجمعية الخيرية تعتبر شخصية معنوية » . فرد الشيخ صاحب الاقتراح : « أوافق على هذا التفسير على أن يثبت فى المضبطة » . فواضح إذن من هذه المناقشات أنه يجوز إخلاء مكان لاستعماله لغرض آخر غير السكنى . وقد قضى بذلك فعلا بعض المحاكم(١) ،

---

(١) فقد قضت محكة بنها الكلية بأن « نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يشترط لطلب الإخلاء أن تكون الضرورة الملجئة هى حاجة المؤجر إلى السكن دون غيره من الأغراض ، لأن المشرع لو اتجه قصده إلى السكن وحده لجعل النص مقصوراً عليه صراحة دون غيره . فعبارة « شغل المكان بنفسه » الواردة فى الفقرة المذكورة لا تعنى ، سواء من الناحية اللغوية أومن الناحية القانونية ، السكن وحده ، بل تعنى أن يكون المؤجر هو دون غيره الذى سيشغل المكان على نحو أوغيره . والمهم فى هذا الصدد ، حسبما يبين من المناقشات البرلمانية وحكمة التشريع ، ألا يكون قصد المؤجر متجهاً إلى إعادة تأجير المكان إلى مستأجر آخر ، إذ تنهض فى هذه الحالة شبهة الاستغلال أو الكيد للمستأجر فى جانب المؤجر ، وهو ما يهدف التشريع إلى حمايته منه ، فى الوقت الذى يسلم فيه دائماً بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر إذا ما تعارضت المصلحتان ، تأسيساً على ما تقضى به العدالة من أن المالك أولى بملكه من الغريب إذا ثبتت حاجته القصوى لأن يشغل المكان بنفسه . وعلى ذلك فليس حتماً دائماً أن يرفض طلب المؤجر الإخلاء ، إذا كان يرمى إلى تخصيص المكان المطلوب إخلاؤه لمكتب تجارى أوعيادة طبية أومكتب محام وما شاكل ذلك . وإنما الأمر كله يرجع إلى تقدير المحكمة لظروف كل حالة على حدة ، على أن يدخل إلى اعتبارها مدى حاجة المؤجر إلى هذا المكان ومدى قيام الضرورة التى تلجئه إلى طلب شغل المكان بنفسه على التخصيص الذى يبغيه . وليس أدل على سلامة هذا التخريج من أن المشرع ، حتى حين أشار صراحة فى صدر المادة الثالثة إلى الأماكن المؤجرة للسكنى وحددها على هذا النحو الواضح وهو بصدد تعيين الأماكن التى يجوز إخلاؤها للضرورة ، لم يحترم الدلالة الواضحة لهذا اللفظ ، فاستثنى منها أماكن معينة مفروضاً بداهة أنها ليست مؤجرة للسكنى ، وهى تلك التى تشغلها مصالح حكومية أومجالس المديريات أوالمجالس البلدية أوالقروية . وقد كان المشرع فى غنى عن هذا البيان لوكان يقصد الوقوف عند حدود المعنى الظاهر لعبارة الأماكن المعدة للسكنى . وهذا ما حدا بكل باحث إلى تقرير أن الأماكن التى يجوز طلب إخلائها بسبب الضرورة الملجئة ليست قاصرة على الأماكن المؤجرة للسكنى ، بل يصح أن تشمل عيادة طبيب أو مكتب محام أومتجراً أومخزناً . فإذا ما تقرر ذلك ، أصبح لازماً التسوية فى الحكم فى هذا الصدد بين الغرض المخصص له المكان المطلوب إخلاؤه وبين الغرض الجديد الذى يريد المؤجر أن يخصصه له بعد إخلائه وعندما يتم له شغله بنفسه من حيث عدم قصره على غرض السكن . إذ من غير المستساغ عقلا إباحة التوسع فى التفسير على الرغم من تحديد النص ، ثم التضييق فى التفسير عند تعميمه ، فلا تخصيص بلامخصص . يضاف =

وأخذ به بعض الفقهاء(١) .

٦٧٧ – (٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق : وظاهر أنه إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذا شاء . وليس جواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق ، بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء فى حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة . ولا يصح له أن يحتج بأن أحكام التشريع الاستثنائى من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يحتج بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائى التى هى من النظام العام هى الأحكام التى تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التى تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة

= إلى ما تقدم أنه يبين من الاطلاع على مناقشات مجلس الشيوخ أنه رفض اقتراحاً بإضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية تجيز الإخلاء إذا كان صاحب المسكن المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وقصد استعمال المكان المؤجر فى خدمة منشآته الخاصة ، وذلك لأن نص المادة الثالثة تشمل هذه الحالة . وهذه المناقشة تدل بوضوح على أن المشرع لم يقصد اشتراط سكن المؤجر فى المكان المطلوب إخلاؤه فى حالة الضرورة طبقاً للمادة الثالثة ، لأن المعاهد والمؤسسات الخيرية وكل شخصية معنوية لا تشغل الأمكنة للسكنى ، وإنما تعدها لتكون معاهد أو مدارس أو مستشفيات . فإذا كانت واقعة الدعوى أن المدعى يدير بالفعل منذ سنة ١٩٤٧ مدرسة للبنات تشغل الطابقين الأول والثالث من المنزل المملوك له ، وأن المدعى عليه يشغل الطابق الثانى ، وأن المدعى يهدف من دعواه إلى إخلاء هذا الطابق للتوسع فى المدرسة بإضافة حجرات أخرى إليها بناء على طلب وزارة التربية والتعليم بوصفها الجهة الحكومية العليا المشرفة على جميع المؤسسات التعليمية ، فإن طلب الإخلاء على هذا النحو يكون له ما يبرره ، جديراً بالاستجابة إليه ، استناداً إلى توافر الضرورة التى تتمثل فى التوسع فى معهد علمى يؤدى رسالة سامية هى أقرب إلى الخير منها إلى طلب الكسب المادى ، ويسمو تحقيقها على مصلحة المدعى عليه فى البقاء فى مسكنه الحالى » (بنها الكلية ٣ أكتوبر سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٧ رقم ١١٤ ص ٢١٣) .

(١) محمد لبيب شنب فقرة ٤١٥ ص ٤٥٢ – ص ٤٥٣ (ولكنه لا يجيز للمالك الذى يريد أن يشغل المكان لغير السكنى إخلاء هذا المكان إذا كان مؤجراً للسكنى ، ومن ثم يجيز إخلاءه إذا كان مؤجراً لغير السكنى ، فيخلى المؤجر مكتباً ليتخذه مكتباً هو أيضاً : فقرة ٤١٥ ص ٤٥٣) .

واحد منها ، فليست من النظام العام . وقد أعطى المشرع هذا الحق للمؤجر للتوسعة عليه ، فى مقابل القيود الكثيرة التى فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز فى عقد الإيجار ، أو فى اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للمؤجر[1] .

٦٧٨ — ب . إجراءات طلب الإخلاء : رسم القانون لطلب الإخلاء إجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التى رأيناها فى طلب الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة[2] : (المرحلة الأولى) التنبيه على المستأجر بالإخلاء . (المرحلة الثانية) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

٦٧٩ — المرحلة الأولى — التنبيه على المستأجر بالإخلاء : تقضى الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المؤجر « على المستأجر بالإخلاء . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » . والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات . ويعتبر هذا التنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوف حكم بعدم قبول الدعوى[3] .

---

(١) مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ — ١٧ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٢٨ سنة ١٩٢٦ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٨ — محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٧ — محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٤ — ولكن هذا الالتزام ، وهو لصيق بشخص المؤجر ، لا ينتقل منه ، إذا باع العين ، إلى المشترى . فإذا قامت بالمشترى ضرورة ملجئة لشغل العين ، جاز له إخلاؤها بالرغم من أن المؤجر البائع كان قد نزل عن هذا الحق . وهذا كله ما لم يكن البائع قد أخطر المشترى بالتزامه ، فقبل هذا الأخير أن ينتقل إليه هذا الالتزام (انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٠ .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٠٧ سنة ١٩٥٣ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ — ٢٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦١٦ سنة ١٩٥٢ — وقد قضى بأن الدعوى التى يرفعها المالك بطلب إخلاء المسكن المؤجر للضرورة القصوى لا تكون مقبولة إذا كان رفعها لم يسبقه التنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل ، أو كان قد نبه عليه بذلك ولكن رفعها حصل قبل انقضاء خمسة عشر يوماً —

ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه باطلا بطل مفعوله ، ووجبت إعادته ، وتكون العبرة بالتنبيه الجديد إذا كان صحيحاً فى سريان المواعيد القانونية .

والذى يوجه التنبيه بالإخلاء هو المؤجر ولو لم يكن مالكاً ، أو المالك ولو لم يكن مؤجراً ، وقد سبق بيان ذلك[1] .

ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلا وقت حصول التنبيه بالإخلاء ، وإلا كان التنبيه باطلا[2] ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم كما سبق القول[3] .

= على تلقى المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلالها رد بالرفض (مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠) . وانظر عكس ذلك إذ قضى بأن القانون لم يعلق قبول دعوى الإخلاء على حصول التنبيه ، وإنما استلزمه لإشعار المستأجر بحاجة المؤجر إلى المكان المؤجر وحضه على البحث عن مسكن يأوى إليه بعد أن يترك المكان الذى يشغله فى المهلة المنصوص عليها بالمادة الثالثة . وعلى هدى ذلك يكون أثر التنبيه قاصراً على التاريخ الذى تبدأ منه المهلة القانونية المنصوص عليها فى المادة الثالثة ، بالإضافة إلى أنه يعتبر إعذاراً للمستأجر بأنه إذا لم يجب المؤجر عن رأيه فى الإخلاء فى المدة القانونية المبينة بالمادة سالفة الذكر فإنه يكون فى حل من رفع الدعوى بالإخلاء (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٢٣ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً فى نفس المعنى بأن حصول التنبيه ليس من النظام العام ، ولا يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لأنه شرع لمصلحة المستأجر حتى إذا ما وافق على الإخلاء لا يتحمل بمصاريف الدعوى فى حالة تسليم المستأجر بالإخلاء ، وسريان المهلة المنصوص عليها بالمادة المشار إليها يكون من تاريخ رفع الدعوى على أساس أن إعلانها إلى المدعى عليه يقوم مقام التنبيه (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) .

وظاهر أن النص صريح فى وجوب التنبيه قبل رفع دعوى الإخلاء ، فقد رسم القانون إجراءات معينة لدعوى الإخلاء كفل بها حقوق كل من المستأجر والمؤجر ، ففى عدم مراعاتها إخلال بالضمانات التى أعطاها القانون لكل من الطرفين ، وفى مراعاتها تقليل من المنازعات والقضايا ، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٣ – عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٨٥ – ص ١٨٧ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٧) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٥ .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ – ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ – ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ – قارن الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وتقضى بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة كان مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة ، على ألا تحسب مهلة الإخلاء من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط : انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ فى الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

ويوجه التنبيه بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار بشرط إمهال المستأجر المدة التى حددها القانون وهى لا تنقضى إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سنرى . ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبيه بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حمل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة[1] وإما على عدم قيامها .

ويبين المؤجر فى التنبيه بالإخلاء السبب الذى يستند إليه فى قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج[2] أو وجوب إخلائه للمسكن الذى يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف فى شأنه ، وإلا كان التنبيه باطلا . ولا يلزم أن تحدد فى التنبيه مهلة الإخلاء فقد تكفل القانون بتحديدها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية لم يكن التنبيه باطلا[3] ووجبت مراعاة المهلة القانونية فى الحالتين .

ويكون التنبيه بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، وهذه الطريقة لا تدع مجالا للشك فى حصول التنبيه . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، « بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » ، وهذا ما يقع غالباً فى العمل لبساطة الإجراء[4] .

---

(١) وقد قضى بأنه إذا كان الثابت أن طالبة الإخلاء لم ترفع الدعوى عقب وفاة زوجها مباشرة ، بل هى قد أقامت فى منزله طرفاً من الزمن ثم نزلت على ذوى قرباها طرفاً آخر ، كان للمحكمة أن ترجح مصلحة المستأجر القائمة فعلا وترفض الدعوى (الإسكندرية الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٤ ص ٣٢٢) . وفى قضية أخرى ثبت للمحكمة أن المدعية طلقت فى سنة ١٩٥٠ وأقامت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٥٣ . واستخلصت المحكمة من هذا السكوت الطويل أن المدعية دبرت لنفسها إقامة دائمة مستقرة تنتفى بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وانظر آنفاً فقرة ٦٧٣ قريباً من آخرها) – وانظر أيضاً مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٣٠٤ سنة ١٩٥٤ .

(٢) ولا يلزم لصحة التنبيه ذكر رقم وثيقة الزواج (مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦) .

(٣) مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ .

(٤) وقد قضى بأن هذا الكتاب المسجل يكون صحيحاً من الوجهة الشكلية متى ثبت أنه أرسل للمستأجر بعنوان المكان المؤجر على مقتضى النظام الذى تتبعه مصلحة البريد ، ولا يحبط أثر الكتاب إلا بإقامة الدليل على عدم وصوله فعلا نتيجة غش المرسل أو بسبب انحراف شاذ عن جادة الصواب . وليس فى نظام مصلحة البريد ما يوجب بيان صلة متسلم الكتاب بالمرسل إليه ، وهذا أمر لا يجوز فيه القياس على قواعد المرافعات الخاصة بإعلان الأوراق (مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٨ ص ٩٠٦) .

ويجب فى هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول فى الدعوى موقعاً عليه بالتسلم(١) أو برفض المستأجر لتسلم الكتاب(٢) .

٦٨٠ — **المرحلة الثانية — انقضاء مهلة معينة للإخلاء** : تنص الفقرة الثانية من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتى : « ويعطى المستأجر فى هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التى صار امتدادها ، أيهما أطول » . فتكفل القانون ، كما نرى ، بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر للقاضى يحدد المهلة التى يراها طبقاً لأحكام المادة ٣٤٦ / ٢ مدنى كما فعل فى الأحوال الأخرى .

وهذه المهلة القانونية تختلف باختلاف ما إذا قبل المستأجر الإخلاء عند التنبيه عليه بذلك ، أو لم يقبل على النحو الذى سنبينه فيما يلى فرفع عليه المؤجر دعوى الإخلاء .

---

(١) فإذا لم يقدم المدعى علم الوصول ، حكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٥ سنة ١٩٥٥) . ولا يشترط لصحة التنبيه أن يكون المتسلم هو المستأجر شخصياً كما اشترط ذلك فى التكليف بالوفاء عند التأخر فى دفع الأجرة ، إذ جاء فى النص فى خصوص الحالة الأخيرة عبارة « يسلم إليه بإيصال » ولم ترد هذه العبارة هنا (انظر آنفاً فقرة ٦٤١ فى الهامش) ، وقد قضى فى هذا الصدد بأن الثابت من استعراض الوقائع أن المدعى أرسل للمدعى عليه خطاب التنبيه بالإخلاء مسجلا مصحوباً بعلم الوصول ، وهذا غاية ما تطلبته المادة الثالثة من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ التى لم تستلزم ، خلافاً للمادة الثانية فقرة ا من ذات القانون ، ضرورة تسلم المدعى عليه للخطاب (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤١ سنة ١٩٥٨) . وإذا قدم المدعى علم الوصول وعليه بصمة ابنة المدعى عليه ، فهذا يكفى لإثبات حصول الإعلان ، ما لم يطعن المدعى عليه فى البصمة بالتزوير (مصر الكلية ٢٣ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٩ سنة ١٩٥٣) — ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا نبه المدعى على المدعى عليه بالإخلاء بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وقدم استعلاماً من مصلحة البريد يفيد أن الكتاب الموصى عليه المذكور قد سلم ، وأنكر المدعى عليه وصول التنبيه إليه ، فإن الاستعلام المقدم من المدعى ، مادام أنه لا يفصح عن الشخص الذى تسلم الكتاب المشار إليه حتى يمكن أن تراقب المحكمة صحة هذا الإجراء ، لا يعول عليه (مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨١٥ سنة ١٩٥٥ — ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨١٩ سنة ١٩٥٦) .

(٢) مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٥ سنة ١٩٥٢ — ولا يكفى أن يرتد الكتاب المسجل بعد التأشير عليه من مصلحة البريد بأن المرسل إليه مسافر (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٥٥ سنة ١٩٥٥) .

ففي الحالة الأولى ــ قبول المستأجر للإخلاء ــ تكون المهلة كما يتضح من النص سالف الذكر أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء للمستأجر . فلو فرض أن المدة الباقية من الإيجار أربعة أشهر ، كان أطول المدتين مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضاء هذه المدة . أما إذا كانت المدة الباقية من الإيجار ثمانية أشهر مثلا ، كانت هذه المدة هي أطول المدتين ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضائها .

وفي الحالة الثانية ــ عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر ــ يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب على المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المدتين ومدة ثالثة هي شهران من تاريخ الحكم بالإخلاء . ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٣ تشترط في حكم الإخلاء « ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » . فمهلة الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث : المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلا أوجر لمدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦١ ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين . وانقضت السنة الأولى دون أن ينبه أحد على الآخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكنى المنزل بنفسه ، فنبه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير التنبيه في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ . وعارض المستأجر في الإخلاء فرفع المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فمهلة الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية . فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . ولكن هذه

المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء – من آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ليست إلا ثلاثة أشهر ، وللمستأجر أطول المدتين ، هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة ١٩٦٣ . ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أي من آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة ١٩٦٣ ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة ١٩٦٣ . ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة ١٩٦٢ ، فإن مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي أطول المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر يناير سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة ١٩٦٣ . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ كما هو الأمر في الفرض الأول ، فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، بينما مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة ١٩٦٣ .

٦٨١ – المرحلة الثالثة – رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد : تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ،

على ألا ينفذ قبل مضى شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر . وفى حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً » . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعدُ أن يقف أحد موقفين :

(الموقف الأول) أن يعارض فى طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية[1] ، وفى هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء .

(الموقف الثانى) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفى هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذى بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للمؤجر أن يرفع دعوى الطرد[2] .

فهذان دعويان ، دعوى الإخلاء ودعوى الطرد ، نبحثهما على التعاقب .

٦٨٣ — دعوى الإخلاء : قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم[3] ، فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء[4] . ويجب

---

(١) انظر المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .

(٢) ولم تكن الأوامر العسكرية السابقة على المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ تعرض لهذه الصورة ، وقد عرض لها هذا المرسوم بقانون ثم قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٣) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

(٤) مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ (انقضاء مدة طويلة على الزواج وعلى تخرج الابن صاحب الضرورة من كلية الطب ، كل هذا ينفى قيام الضرورة وقت طلب الإخلاء) .

أن تذكر فى الطلب الذى ترفع به الدعوى ، كما ذكرت فى التنبيه بالإخلاء على ما قدمنا . ويجب أن تكون الضرورة التى تذكر فى الطلب هى نفس الضرورة التى ذكرت فى التنبيه بالإخلاء . فإذا بنى التنبيه على ضرورة معينة ، ثم ذكر فى الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة[1] . وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل النطق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى[2] .

---

(١) مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (ذكرت المدعية فى التنبيه حاجة ابنها للزواج ، ثم ذكرت فى طلب الدعوى حاجتها الشخصية) . وقد قضى بأنه إذا كان التنبيه بالإخلاء أسس على زواج المدعى وحاجته إلى أن يشغل الشقة بزوجته ، ثم أسس الطلب على كبر سن المدعى ومرضه المزمن الذى يستلزم ألا يصعد سلما عالياً والشقة المراد إخلاؤها هى بالدور الأول ، فدفع المدعى عليه الدعوى بعدم قبولها لعدم وجود تنبيه ، فإن هذا الدفع له وجاهته لأنه متى كان ذلك ، وكان كتاب التنبيه قاصراً على طلب الإخلاء بسبب الزواج ، باتت الدعوى الماثلة المبنية على الإخلاء لسبب المرض بغير تنبيه ، وتعين الحكم بعدم قبولها (مصر الكلية ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤١١٥ سنة ١٩٥٦) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا نشأت الضرورة من نقل المؤجر ، ووجدت بعد النقل شقة خالية بمنزل النزاع ، فإن خلو هذه الشقة يرفع الضرورة ويوجب رفض دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦٣ سنة ١٩٥٥) — وقضى كذلك بأنه إذا أسس المؤجر دعوى الإخلاء على خطبة ابنه وعزمه على الزواج ، فخلت شقة بملك المؤجر بعد رفع الدعوى فأجرها إلى شخص آخر ، فإن الضرورة تكون قد زالت بخلو الشقة ، إذ كان يجب على المؤجر أن يحتجز الشقة التى خلت لابنه بدلا من تأجيرها للغير ، ومن ثم يتعين رفض الدعوى (مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ — ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥ — ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٣٥ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا طلب المؤجر الإخلاء لزواج ابنه ، وفى أثناء نظر الدعوى تزوج الابن وأقام فى عين أخرى إقامة مستقرة ، فإن الضرورة تكون قد زالت ويتعين رفض الدعوى (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٢٨ سنة ١٩٥٣). أما إذا كان من قامت به الضرورة اتخذ له مسكناً موقتاً انتظاراً للحكم بالإخلاء ، فإن هذا السكن الموقت لا يعتبر زوالا لحالة الضرورة (مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠٣٢ سنة ١٩٥٥ — ١٠ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٦١ سنة ١٩٥٧) — وانظر أيضاً مصر الكلية الوطنية ٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ — ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ — ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٠٧٤ سنة ١٩٥٣ (خلو شقة بعد زواج ابنها وقد أجرتها وكانت تستطيع إسكان ابنها فيها) — ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ — ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٠٤ سنة ١٩٥٤ (دخول الابن بعروسه فى منزل آخر يزيل الضرورة) — —

وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمنياً(١) . وفى هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل

= ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٤ سنة ١٩٥٤ (وجود شقة خالية ولو أنها خلو من الشبابيك والأبواب تزيل الضرورة . وعلى المالك أن يكمل الشبابيك والأبواب لأن المفروض أنه قد أعد نفسه لذلك) - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (خلو شقتين تصلح أيتهما لسكنى ابنها بعد الزواج ، ومع ذلك فقد أجرت كلتيهما) - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ (زوال الضرورة قبل النطق بالحكم) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٩٤ سنة ١٩٥٤ (إقامة صاحبة الضرورة وزوجها إقامة مستقرة فى شقة يزيل الضرورة) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٠٨ سنة ١٩٥٥ (وجود مندرة خالية يستطيع المدعى أن يوسع بها على عياله يزيل الضرورة) - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢١٩٤ سنة ١٩٥٤ (خلت ثلاثة مساكن فأجرها كلها ، وكان يستطيع أن يأخذ مسكناً منها) - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٣ (زوال الضرورة بدخول ابن المدعية على عروسه فى غرفة عند المدعية وقد اعتادت أن تؤجر سكنها غرفاً) - ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٢٠٠٨ سنة ١٩٥٥ (زوال الضرورة بإقامة أولاد المدعى إقامة مستقرة مع شقيقته) - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٣ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالدور الأرضى لإصابته بمرض قلبى ، ثم مات أثناء نظر الدعوى فزالت الضرورة) - ٢٠ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٠٧٨ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالقاهرة للالتحاق بمدرسة بها وانقضت السنة قبل الفصل فى الدعوى ، فزالت الضرورة بانتهاء السنة المدرسية ، ولا عبرة بالحاجة إلى السكن فى العام التالى لأنها حاجة غير محققة وغير حالة) . المنيا الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٨٣ سنة ١٩٥٦ (دخل ابن المؤجر بعروسه بعد رفع دعوى الإخلاء فى سكن فسيح فزالت الضرورة) - الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (رفع المدعى دعوى الإخلاء ، وفى أثناء نظر الدعوى أعلن فى الجرائد عن رغبته فى بيع العين المؤجرة ، فاعتبر هذا الإعلان دليلا على زوال حالة الضرورة) .

ولكن إذا لم يقم دليل على خلو شقة كان يمكن أن تزول بها الضرورة ، جاز طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨١٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٤) ، أو ثبت خلو مسكن ولكنه لا يصلح (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٩ سنة ١٩٥٣) ، أو خلت شقة صالحة بعد الخطبة ولكن قبل الزواج لأن الضرورة لا تقوم إلا بالزواج (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨١ سنة ١٩٥٤) .

(١) فلا يعتبر السكوت إذن تسليماً من المستأجر بحاجة المؤجر إلى الإخلاء ، ولا يسقط هذا السكوت حقه فى دفع دعوى الإخلاء وفى إثبات عدم توافر الضرورة (مصر الكلية المختلطة ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . ويجب على المحكمة أن تبحث من تلقاء نفسها عن قيام الضرورة المسوغة للإخلاء (مصر الكلية المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) .

انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرفض الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة[١] . أما إذا عارض المستأجر فى الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً ، فإن هذه المعارضة الصريحة تجيز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضى الخمسة العشر يوماً[٢] .

وإذا كان المؤجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة ، فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك فى أى وقت شاء ، ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المعينة للإخلاء[٣] . وقد جاء النص فى هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٣ ، كما رأينا ، على الوجه الآتى : « ويعطى المستأجر فى هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التى صار امتدادها أيهما أطول . فإذا عارض المستأجر فى الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى القضاء فى خلال المدة المعينة فى الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء . . » . والمقصود أن المؤجر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو

---

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠ — ١٣ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٣ سنة ١٩٥٢ — ٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧١٠ سنة ١٩٥٣ — ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤ — ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٥٨ سنة ١٩٥٤ (إذا شطبت الدعوى قبل الحكم بعدم قبولها وأرسل المؤجر تنبيها جديداً ، وجب عليه أن يرفع دعوى جديدة بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التنبيه الجديد . أما إذا جدد الدعوى المشطوبة ، فإنه يعيدها إلى حالتها قبل الشطب ، ويتعين الحكم بعدم قبولها) .

(٢) والمعارضة الصريحة ليس لها شكل خاص ، ويقع على المؤجر عبء إثباتها إذا أنكر المستأجر صدورها منه .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب رفع دعوى الإخلاء فى خلال المهلة القانونية مصر الكلية الوطنية ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ — ٤ مارس سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٥٠٩ ص ١٧٢٥ (ويقول الحكم إن الحكمة فى ذلك أن المشرع رتب على سكوت المؤجر عن المقاضاة طول هذه المدة أنه يؤثر العدول عن رغبته فى إخلاء مستأجره من مسكنه ، وبذلك أهدر قيمة التنبيه واعتبره كأن لم يكن) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٩٦ — عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٩٤ — محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٠ ص ٤٦٢ — ص ٤٦٣ .

فى خلال المهلة المعينة قانوناً للإخلاء ، لأنه يجب أن يرفعها حتما فى خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطى للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسرى من وقت التنبيه بالإخلاء ، وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يخل المستأجر فى أثنائها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو فى أثناء المهلة ، كسباً للوقت(١) ، ما دامت المهلة ستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالا للرخصة التى أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة ، فيرجع بذلك إلى الأصل(٢) . وكل ما ينبغى أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر

---

(١) إذ لو وجب عليه أن ينتظر انقضاء المهلة القانونية وهى لا تقل عن ستة أشهر كما رأينا ، ثم يرفع دعوى الإخلاء بعد ذلك فإن نظر هذه الدعوى يستغرق عادة وقتاً غير قصير ، إذا أضيف إلى المهلة القانونية ، وإلى مدة الشهرين الواجب انقضاؤهما منذ صدور الحكم بالإخلاء لجواز تنفيذ هذا الحكم ، لاستنفد كل ذلك وقتاً طويلا أراد المشرع أن يختصر شيئاً منه بترخيصه للمؤجر فى أن يرفع دعوى الإخلاء خلال المهلة القانونية .

(٢) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٤ ص ٣٠٢ — ص ٣٠٤ — كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٩ — وانظر محكمة مصر الكلية فى حكمها الصادر فى ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ ، وقد جاء فيه ما يأتى : « إن المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء للضرورة القائمة لديه فى خلال الستة أشهر التالية للتنبيه بالإخلاء ، لأن مفهوم نص المادة الثالثة التى تجيز للمالك رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن للقانون أراد أن يوفق بين مصلحتى المستأجر والمالك ، وراعى أنه وقد منح المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً ، وألا يجعل حقه فى التقاضى معلقاً إلى ما بعد انتهاء مدة المهلة كما تقضى بذلك القواعد العامة ، إذ قد تمتد مدة التقاضى وقد تطول وهو فى حاجة ملحة لشغل مسكن النزاع ، وقد يضار نتيجة التأخر أكثر من المهلة . فأجاز للمالك ، على خلاف القواعد العامة ، أن يرفع دعواه أثناء المهلة المخولة للمستأجر . ورأى أن المستأجر لن يضار بذلك مادامت المهلة الممنوحة له لن تمس ، بل زاد عليها مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا انتهت مهلة الستة الأشهر أو بقى منها ما يقل عن ذلك . لأن المشرع لو لم ينص على حق المالك فى رفع الدعوى أثناء تلك المهلة ، لا متنع عليه التقاضى أثناءها وفى إبانها ، لأنه لا تقاضى حيث تكون المهلة ، ومادام القانون قد خول المستأجر البقاء فى العين المؤجرة ستة أشهر من تاريخ التنبيه عليه بالإخلاء ، فلا يحق للمالك طبقاً للقواعد العامة أن يطالبه بالإخلاء قبل انتهاء المهلة . فهذه الإجازة التى نص عليها المشرع بالمخالفة للقواعد العامة لا تعدو أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أتاها ، ولا تثريب عليه إن تركها ، ولا يمكن القول بأنه إذا لم يستعملها كانت دعواه غير =

كثيراً فى رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ، ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع (١) ، ويكون الحكم فيها نهائيا غير قابل للطعن بأى وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضى بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئة ، وأنها لاتزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

= مقبونة ، لأن هذا الرأى يكون مقبولا لوكان المشرع قد حدد حق المالك فى رفع الدعوى فى خلال مهلة الستة الأشهر وأوجب عليه رفعها فيها ، فى هذه الحالة وحدها لا تقبل منه الدعوى إذا رفعها بعد ذلك . أما ولم يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة للمالك وبالمخالفة للقواعد العامة ، فأجاز له رفع الدعوى فى خلال المهلة الممنوحة للمستأجر لإخلال العين المؤجرة ، فحقه مطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة ، وإن أراد أقامها بعد ذلك وفق القواعد العامة . ولن يضار المستأجر من ذلك التأخير ، بل إنه لا شك مستفيد مدة أطول إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المهلة . والقول بأن فى ذلك تركاً للمستأجر الذى يهدف المشرع إلى حمايته تحت رحمة المالك بتركه مهدداً بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر ؛ وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك أو لم يرد عليه بالقبول فى مدى الخمسة عشر يوماً التى حددها القانون ، يكون قد أنكر على المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مسكنه ، ووطن نفسه على التقاضى ، وجعل الفيصل فى هذا الشأن للقضاء ليقول كلمته فيه ، ولن يؤخذ على غفلة منه . فإذا رفع الأمر للقضاء ، فسيعلن ويخطر بالدعوى ليبدى دفاعه ، وليدحض حاجة المالك التى ينكرها عليه . فإذا ثبت للقضاء حاجة المالك لشغل مسكن المستأجر وقضى له بالإخلاء ، فسيعطى المستأجر مهلة شهرين من تاريخ الحكم إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غيابياً ، وهى مهلة تسمح له بالبحث عن مسكن ينتقل إليه » (مصر الكلية الوطنية ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٣ ص ١٠٨٤) — وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ — ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٧٣ سنة ١٩٥٢ — ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٥٩ سنة ١٩٥٦ — الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠ — الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ — ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ .

(١) وتعتبر الدعوى مرفوعة من وقت تقديم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة وسداد الرسم عليه ، فى هذا اليوم يجب أن يكون قد انقضى خمسة عشر يوماً على الأقل من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر . وقد قضى فى هذا المعنى بأنه لما كان المدعيان قد قررا فى صحيفة طلبهما أنهما بالرغم من إجرائهما التنبيه بتاريخ ٣١ يناير سنة ١٩٥٤ فإن المدعى عليه لم يذعن ، فقدما الطلب الذى تبين أن الرسم تورد عليه بتاريخ ٩ فبراير سنة ١٩٥٤ . ولما كان تقديم الطلب إلى المحكمة وسداد الرسم عليه قد تم قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً على التنبيه ، فإن الدفع يكون فى محله ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ٩٥٤) .

فإذا صدر الحكم بالإخلاء[١] ، لم يكن للمحكمة أن تنظر المستأجر إلى أجل لتنفيذه . ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضى شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضوريا أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً[٢] ، وبشرط انقضاء المهلة التي عينها القانون للإخلاء . فللمستأجر إذن أن يبقى فى العين شهرين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكانا آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء ، فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، أو لم تنقض مدة ستة الشهور من وقت التنبيه بالإخلاء ، بقى فى العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنقضى هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذى بيناه فيما تقدم[٣] .

٦٨٣ — دعوى الطرد : قدمنا أن المستأجر إذا قبل الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وصول التنبيه بالإخلاء إليه التزم بهذا القبول ، ووجب عليه إخلاء العين بمجرد انقضاء المهلة القانونية ، وهى فى هذه الحالة مدة ستة أشهر من وقت وصول التنبيه إليه أو المدة الباقية من الإيجار أيتهما أطول كما سبق القول . فإذا انقضت هذه المدة ولم يخل المستأجر العين ، كان للمؤجر أن يرفع عليه دعوى الطرد ، باعتباره حائزاً للعين دون سند وذلك بعد فسخ الإيجار بالتراضى بقبول المستأجر للإخلاء . ولا يجوز رفع دعوى الطرد قبل انقضاء المهلة القانونية ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة . وهذا بخلاف دعوى الإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجوز رفعها قبل انقضاء المهلة القانونية خلافاً للقواعد العامة لورود نص صريح هذا المعنى .

---

(١) وهو يتضمن رد العين إلى المؤجر كأثر حتمى للإخلاء (مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٠ — فإذا أراد المؤجر تنفيذ الحكم قبل انقضاء المدة القانونية ، كان للمستأجر أن يستشكل فى التنفيذ (مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٥ سنة ١٩٥٦) . فإذا انقضت المهلة جاز التنفيذ ، ولا يستطيع المستأجر أن يستشكل بحجة أن الضرورة قد زالت بعد صدور الحكم وقبل التنفيذ ، فإن العبرة فى قيام الضرورة أن تكون قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، فإذا صدر الحكم وهو نهائى ، حاز قوة الشىء المقضى ، ولم يعد لزوال الضرورة من أثر (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٦ ص ٣٠٩) .

ولا يحتاج المؤجر فى دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذى سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الأخير الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يخل العين . ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى لا أمام قاضى الأمور المستعجلة ، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن فى المادة ٣ فقرة ٤ منه . وتتبع الإجراءات التى رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأى وجه .

وفى دعوى الطرد هذه تتثبت المحكمة من أمرين : (١) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه . وعبء الإثبات هنا يقع على المؤجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيما زاد على عشرة جنيهات . (٢) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم[1] . واستمرار قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضى بطرد المستأجر من العين . ولا يحتم القانون هنا منح المستأجر أجلا لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل شهرين فى الحكم الصادر فى دعوى الإخلاء كما قدمنا . فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستنفدها ، واطمأن المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزامه وسيخلى العين فور انقضاء المهلة القانونية . ولكن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيمنح القاضى للمستأجر أجلا معقولا يخلى فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدنى . وقد جاء ذلك صراحة فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، إذ تقول : «وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذى ينبه على المؤجر بالإخلاء

---

(١) انظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يستطيع إثبات أن الضرورة لم تعد قائمة بعد أن قبل الإخلاء ، وكل ما يستطيعه هو أن يثبت أن قبوله لم يكن صحيحاً بل شابه إكراه أو غلط أو تدليس كأن أوهمه المؤجر بزواج ابنه وتبين أن هذا الزواج غير صحيح : محمد لبيب شنب فقرة ٤١٩ .

بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكتت عن الصورة الأخرى التى يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه . وقد روعى النص عليها ، فأجيز للمؤجر أن يستصدر حكماً بإخراج المستأجر ، ثم يجرى تنفيذه فوراً دون منحه مهلة كما فى الصورة الأولى . على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة المشار إليها ، فهو لم يسلب القاضى سلطته فى الإمهال بمقتضى قواعد القانون العامة » .

٦٨٤ — ﺣ . واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها : تنص الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتى : « وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالب بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

ونرى من ذلك أن القانون فرض على المؤجر واجبات بعد إخلاء العين للضرورة الملجئة ، كالواجبات التى فرضها عليه بعد إخلاء العين لهدمها وإعادة بنائها فيما قدمناه[1] . فأوجبت على المؤجر ، ضماناً لجدية ما تمسك به من الضرورة الملجئة ، أن يشغل العين ، هو أو ولده ، فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، فلا يجوز أن يتأخر عن شغل العين أكثر من هذه المدة . وأوجب عليه بعد ذلك أن يبقى ، هو أو ولده ، فى العين مدة سنة على الأقل ، فلا يجوز أن يترك العين قبل انقضاء هذه السنة[2] . فإذا شغل العين فى ميعاد شهر ، وبقى فيها مدة سنة ، فقد قام بواجباته ، وليس للمستأجر عليه بعد ذلك من سبيل . ويستطيع المؤجر ، بعد قضاء سنة فى العين ، أن يؤجرها لمن يشاء دون أن يتقيد بالمستأجر القديم . وإذا أراد هـذا الأخير أن يعود إلى العين ، فعليه أن يتفق مع المؤجر على ذلك بموجب عقد إيجار جديد .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٥ .

(٢) وكل هذه ، إلى جانب المسئولية الجنائية التى سنراها ، ضمانات للمستأجر يتوقى بها أن يكون المؤجر قد قصد من الإخلاء أن يؤجر العين لمستأجر آخر ، كيداً للمستأجر الأول ، أو لاستغلال العين استغلالا أكبر فائدة (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤١٠ سنة ١٩٥٣ – ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤) .

أما إذا لم يشغل المؤجر العين فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء[١] لغير عذر مقبول[٢] ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل

---

(١) وإذا كان المؤجر قد أسس دعوى الإخلاء على قيام الضرورة بسبب زواج ابنه ، وبعد الإخلاء شغل المؤجر دون عذر مقبول المكان بنفسه وبأولاده ومنهم الابن صاحب الضرورة الذى لم يزف إلى عروسه ، فإن هذا لا يكفى ، إذ الواجب فى هـذه الحالة أن يشغل المكان الابن وزوجته ، لأن الابن لا المؤجر هو صاحب الضرورة . وقد قضى فى هذا المعنى بأن الثابت أن المدعى عليه قد شغل الشقة التى كان يسكنها المدعى بمجرد إخلائها بنفسه وبأولاده ، مع أنه أسس دعوى الإخلاء المذكورة على حاجة ابنه إليها ليدخل بعروسه لا ليقيم فيها هو وأولاده . ولو كانت حالة الضرورة التى ادعاها لابنه جدية ، لما انتقل هو وأولاده عقب الإخلاء مباشرة ، مع أن الطلاق (طلاق الابن لزوجته قبل أن تزف إليه) لم يتم إلا بعد ثمانية شهور من تاريخ الإخلاء ، ومن ثم يكون مخالفاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لأنه بربط هذه الفقرة بالفقرة الأولى من نفس المادة يظهر بوضوح أنه يجب أن يشغل المكان المحكوم بإخلائه للضرورة صاحب الضرورة ، وهو إما المؤجر أو أحد أولاده . فإذا ما كان الابن هو صاحب الضرورة ، وجب على هذا الابن أن يشغل المكان للسبب الذى أسست عليه الدعوى . ولا تلتفت المحكمة إلى ما قرره المدعى عليه من أن ابنه عاد إلى زوجته أخيراً وزف إليها بالشقة موضوع النزاع ، لأن الزواج الأخير تم بعد رفع هذه الدعوى بأكثر من ستة شهور (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣) .

والظاهر فى هذه القضية أن المؤجر بمجرد إخلاء المكان وقبل أن يتبين مصير زواج ابنه شغل المكان بنفسه وبأولاده مما أقنع المحكمة بأن التذرع بزواج الابن لم يكن إلا وسيلة للإخلاء ، ولم يكن المؤجر يستطيع ذلك لو أسس دعوى الإخلاء على ضرورة قائمة به هو لأن هذه الضرورة ليست قائمة . ثم حدث بعد ذلك أن الزفاف لم يتم وأن الابن طلق زوجته ، ثم عاد إليها بزواج جديد . ولم تتأثر المحكمة بشىء من ذلك ، بعد أن ثبت لها أن المؤجر قد قصد أن يشغل المكان بنفسه فى غير ضرورة قائمة به ، وقد اتخذ من زواج ابنه التكئة التى يستند إليها فى طلب الإخلاء : ويبدو لنا أنه لو كان زواج الابن هو السبب الحقيقى لطلب الإخلاء ، ولكن الزفاف لم يتم وطلق الابن زوجته ، كان هذا عذراً مقبولا لعدم شغل الابن المكان مع زوجته ، ويكون شغل المؤجر المكان بنفسه بعد ذلك أمراً طبيعياً لا يلام عليه ولا تجوز مساءلته عنه .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت من الأوراق المقدمة من المدعى أن ابنه صاحب الضرورة قد أصيب بمرض عقلى عقب صدور الحكم ودخل من أجله المستشفى ومكث به قرابة ستة أشهر ، ثم حصل خلف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فصم الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها فى الشقة موضوع هذا التداعى ، فإن هذا يعتبر عذراً مقبولا فى عدم شغل ابن المدعى الشقة المذكورة فى المواعيد المحددة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٣) . وقضى بأنه إذا كان تأخر المؤجر فى شغل المكان خلال شهر راجعاً إلى عذر مقبول ، لم توقع عليه الجزاءات المبينة بالمادة ٣ من قانون إيجار الأماكن . فإذا تبين أنه قد حدث خلاف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها فى الشقة =

العين[1]، فيبقى فيها بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذى كان قد امتد بحكم القانون، وبنفس الأجرة والشروط السابقة[2]. وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك على أساس المسئولية التقصيرية[3]، وذلك عن الأضرار التى لحقته بسبب إخلائه العين وما تكبده من نفقات فى الإخلاء، وفى شغل مكان آخر قد يكون بأجرة أعلى، ثم فى العودة إلى شغل المكان الأول. ولا يمنع المستأجر من العودة إلى شغل المكان أن يكون المؤجر قد باعه، فعقد إيجار المستأجر الذى عاد إلى الظهور[4] يسرى فى حق المشترى للعين ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على البيع. ولكن إذا أجر المؤجر العين بعد إخلائها لمستأجر آخر، وسبق هذا إلى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول إلى شغلها، فإن المستأجر الآخر هو الذى يفضل إذا كان قد سبق إلى وضع يده دون غش وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدنى، ولا يبقى أمام المستأجر الأول إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر[5].

كذلك إذا شغل المؤجر العين فى ميعاد شهر ولكنه لم يبق فيها سنة كاملة بل تركها قبل ذلك لغير عذر مقبول، فإنه يجوز للمستأجر أن يعود إلى العين، ما لم يوجد مستأجر مزاحم يفضل عليه، وأن يطلب تعويضاً من المؤجر، وكل ذلك على التفصيل الذى قدمناه.

= موضوع الدعوى، فإن فى ذلك عذراً مقبولا. والقول بأن الخطبة الأولى كانت صورية بقصد الحصول على حكم بالإخلاء ليس عليه دليل، وليس فسخ الخطبة دليلا على عدم جديتها (مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٥ سنة ١٩٥٨).

(١) ولا يجوز أن تدفع دعواه بأن الحكم بالإخلاء لا يجوز الطعن فيه، ذلك أن موضوع الدعوى هنا غير موضوع دعوى الإخلاء، وهو لا يطعن فى الحكم بالإخلاء، وإنما يطلب عودته إلى العين لعدم شغل صاحب الضرورة لها فى الميعاد القانونى لغير عذر مقبول (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣).

(٢) وهذا ضرب من التعويض العينى.

(٣) طنطا الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٢٢٧ / ٦٩ سنة ١٩٥٣ (وقد بنت المحكمة المسئولية التقصيرية على التعسف فى استعمال الحق. ويبدو أن الأبسط القول بأن المؤجر الذى يتمسك بضرورة غير قائمة – بدليل عدم شغله العين دون عذر مقبول – يكون قد ارتكب خطأ يستوجب مسئوليته).

(٤) وذلك عن طريق التعويض العينى.

(٥) أما إذا كان المستأجر الآخر لم يسبق إلى وضع يده، فإن حق المستأجر الأول فى العودة إلى شغل المكان يصبح ممكناً، ويجوز له أن يطالب به (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٢ ص ١٣٨٣).

وتكون المنازعات التى تقوم بين المؤجر والمستأجر فى شأن واجبات المؤجر وقيامه بها أو عدم قيامه، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذى بيناه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التى عينها التشريع الاستثنائى ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر فى شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه ، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى .

وكل ما تقدم هو الجزاء المدنى لعدم قيام المؤجر بواجباته وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن . ويوجد ، إلى جانب الجزاء المدنى ، جزاء جنائى . فقد نصت المادة ١٦ من هذا القانون على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة . . من هذا القانون » . فإذا لم يشغل المؤجر لغير عذر مقبول المكان فى ميعاد شهر ، أو شغله ولكن لم يبق فيه سنة كاملة لغير عذر مقبول ، ارتكب جنحة يعاقب عليها بالعقوبات المتقدم ذكرها . ويجوز للمستأجر أن يدخل مدعياً مدنياً فى الجنحة المرفوعة على المؤجر يطالب بالتعويض ، بل يجوز له أن يتولى بنفسه رفع الجنحة المباشرة على المؤجر مدعياً مدنياً فيها . وإذا رفعت الدعوى الجنائية منفصلة عن الدعوى المدنية ، فإن المحكمة الجنائيه إذا أدانت المؤجر دون انتظار الفصل فى الدعوى المدنية ، لا تكون قد خالفت القانون[1] .

المبحث الثالث

قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر

٦٨٥ — *الهدف من هذه القيود* : بعد أن بحثنا الأحكام الاستثنائية التى وردت فى قانون إيجار الأماكن متعلقة بتحديد الأجرة وبانتهاء الإيجار ، وهذه هى أهم الأحكام الاستثنائية ، لم يبق فى الأحكام الموضوعية التى خرج فيها هذا

(١) نقض جنائى ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١ — وانظر آنفاً فقرة ٦٢٠ فى الهامش .

القانون على القواعد العامة إلا طائفة من القيود ، بعضها فرض على المؤجر وبعض آخر فرض على المستأجر . وقد استحدثت هذه القيود جميعها فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومنه انتقلت إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ووردت فى المواد ٩ و ١٠ و ١١ من هذا القانون .

وتهدف هذه القيود إلى التفريج من أزمة المساكن عن طريق آخر غير طريق نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية الذى كان معمولا به فى التشريعات الاستثنائية التى سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . وقد كان هذا النظام يقضى بوجوب إبلاغ الملاك السلطة الإدارية عن المساكن الخالية ، فتتولى هذه السلطة بنفسها إيجار المسكن الخالى لأول شخص يتقدم لاستئجاره . فألغى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ هذا النظام لما تبين من إرهاق إجراءاته لرجال الإدارة ، ورغبة فى العودة إلى النظام الطبيعى بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة مباشرة . ولكن المشرع وضع مكان هذا النظام قيوداً على حرية المؤجر فى عدم تأجير المسكن الخالى ، بل أوجب فى بعض الأحوال إيجاره لشخص معين هو الموظف الذى ينقل إلى البلد الذى يوجد فيه المسكن . ووضع كذلك قيوداً على حرية المستأجر ، بأن أوجب عليه إذا كان موظفاً ونقل إلى بلد آخر أن يخلى مسكنه للموظف الذى ينقل إلى هذا البلد . وفرض على كل من المؤجر والمستأجر ألا يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وفرض عقوبة جنائية على كل من يخالف هذه الأحكام . وقد هدف بهذه القيود إلى الاستكثار من عرض المساكن الخالية على راغبى السكنى ، فيساعد بذلك على تفريج أزمة المساكن كما سبق القول .

وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فى هذا الصدد : « رؤى إلغاء نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية وإيجاب الإبلاغ عن المساكن الخالية ، لما تبين من إرهاق هذه الإجراءات لرجال الإدارة ، وللرغبة فى العودة إلى النظام الطبيعى بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر مباشرة .. (و) قررت المواد ٩ و ١٠ و ١١ أحكاماً جديدة . فنصت الأولى منها على أن الموظف الذى ينقل إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر .. أما المادتان الأخريان فتهدفان إلى غرض

واحد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، فحرم على كل شخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لإيجاره من الباطن ، كما حرم إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » .

المطلب الأول

قيود مفروضة على المؤجر

٦٨٦ — **قيود ثلاثة** : قدمنا أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نقل عن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قيوداً ثلاثة فرضها على حرية المالك فى تأجير ملكه أو عدم تأجيره : (١) فأوجب على صاحب المسكن الخالى أن يؤجره لمن يتقدم لاستئجاره بالأجرة القانونية إذا بقى خالياً مدة ثلاثة أشهر . (٢) وأوجب عليه أن يجعل الأولوية فى استئجار المسكن الذى أخلاه موظف لموظف آخر منقول إلى البلد الذى فيه المسكن . (٣) وحرم عليه أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد[1]. فنستعرض هذه القيود الثلاثة.

٦٨٧ — ١ . **عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر** : تنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط فى قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون هناك مسكن ، فلا ينطبق النص على مكان ليس بمسكن كالدكان والجراج وما إلى ذلك . فهذه لا يجبر صاحبها على إيجارها ، ولو بقيت خالية أكثر من ثلاثة أشهر . (٢) وأن يكون المسكن معداً للاستغلال ، فلو كان صاحبه قد أعده لحاجته الشخصية ، كأن احتجزه

---

(١) وقد فرضت الأوامر العسكرية قيوداً أخرى على حق المؤجر أثناء حرب فلسطين . منها الأمر العسكرى رقم ١٤١ لسنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن الواقعة فى دائرة معينة من قصر عابدين وقصر المنتزة وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . ومنها الأمران العسكريان رقم ٨١ و٨٢ لسنة ١٩٤٩ . وقد ألغيت هذه الأوامر بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٠ الذى ألغى الأحكام العرفية .

مسكنا للتصييف أو للمشتى[1] ، أو أعده لسكنى ولده الذى يريد أن يستقل بمسكن أو لابنته بعد زواجها أو نحو ذلك ، لم يجبر على إيجاره ولو بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر . ويلاحظ هنا أنه لا يطلب أن تقوم بصاحب المسكن ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده حتى يصح له احتجازه دون أن يؤجره ، فالضرورة الملجئة إنما هى شرط فى إخلاء العين من شاغلها لا فى شغل العين الخالية[2] . (٣) وأن يبقى المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره . (٤) وأن يكون قد تقدم لصاحب المسكن ، خلال مده الثلاثة الأشهر أو بعدها ، مستأجر يرغب فى استئجار المسكن بالأجرة القانونية فلم يرض صاحب المسكن بإيجاره .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز توقيع جزائين على صاحب المسكن الخالى ، جزاء مدنى وجزاء جنائى .

أما الجزاء المدنى فهو أن يجبر صاحب المسكن على إيجاره لمن يعرض الأجرة القانونية . والسبيل إلى ذلك هو أن الشخص الذى يريد استئجار هذا المسكن ، سواء تقدم لاستئجاره خلال الثلاثة الأشهر أو تقدم بعد ذلك ، يطالب صاحب المسكن بإيجاره له بالأجرة القانونية . فإن لم يقبل ، رفع عليه دعوى ، أمام

---

(١) وقد كان أصل النص فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ : « لا يجوز إبقاء الأماكن المعدة للسكن » . وفى أثناء المناقشات التى دارت فى الجمعية العامة لمجلس الدولة فى شأن هذا المرسوم بقانون اقترح أحد المستشارين تعديل النص على الوجه الآتى : « لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال » ، حتى يسمح النص بأن يكون للشخص مسكن للمصيف يكون فيما عدا فصل الصيف خالياً ، فلا يتناوله النص لأنه غير معد للاستغلال وإن كان معداً للسكنى ، فوافقت الجمعية العامة على هذا التعديل .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حجز صاحب الفندق لشقة يلحقها بالفندق للنازلين فيه لا يعتبر إبقاء لمكان معد للسكن ممنوعاً بحكم التشريع الاستثنائى (استئناف مختلط ٢٦ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٧) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى عهد الأوامر العسكرية السابقة ، بأنه يحق للمالك شغل المكان الذى خلا بنفسه إذا كان فى حاجة إليه دون أن تصل هذه الحاجة إلى حد الضرورة الملجئة ، مادامت حاجة جدية غير مختلقة أو صورية ، وذلك لأن القانون لم يشترط الضرورة الملجئة إلا لإخلاء العين من شاغلها لا لشغل العين الخالية (استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٦٦) . وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٠ .

ويلاحظ أن احتجاز المسكن خالياً لحاجة صاحبه إليه مقيد بألا يحتجز صاحب المسكن فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه .

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقا للإجراءات التى رسمها هذا التشريع ، يثبت فيها أن المسكن بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر وأنه يعرض لاستئجاره الأجرة القانونية . ولصاحب المسكن أن يدفع هذه الدعوى بأن المسكن غير معد للاستغلال وأنه احتجزه لنفسه أو لأحد من أقاربه . وله كذلك أن يتعاقد أثناء الدعوى مع شخص آخر يؤجر له المسكن ويقدم عقد الإيجار للمحكمة ، فإن القانون لم يلزمه أن يؤجر المسكن الخالى لمستأجر معين إلا فى حالة الموظف المنقول ، فإذا أجره لمستأجر آخر غير المدعى فقد استعمل حقه . ولكن يحكم عليه بمصروفات الدعوى ، لأنه تأخر فى إيجار المسكن مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وقد تقدم إليه المدعى قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يؤجره إياه . كذلك يجوز للمدعى أن يطعن فى عقد الإيجار بالصورية ، وله أن يثبتها بجميع الطرق . فإذا لم يدفع صاحب المسكن الخالى الدعوى بطريق أو بآخر ، حكم بإلزامه بإيجار المسكن للمدعى ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأى طعن . ذلك أن صاحب المسكن ملتزم بحكم القانون بإيجار المسكن إذا بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر لمن يعرض الأجرة القانونية ، وهذا التزام بعمل . وفى الالتزام بعمل ، كما تقضى المادة ٢١٠ مدنى ، يقوم حكم القاضى مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام[١] .

أما الجزاء الجنائى فعقوبة نصت عليها المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع طالب الاستئجار أن يدخل مدعيا مدنيا فى الدعوى الجنائية ، كما يستطيع أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

---

(١) ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن طالب الاستئجار يطالب « بتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك فى عدم التأجير إليه ، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا فتأمر المالك بأن يؤجر إليه ، وتستعمل فى ذلك طريقة التهديدات المالية » (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٠ ص ٣١٣) . ويظهر لنا أن هناك التزاماً قانونياً مفروضاً على صاحب المسكن الخالى بتأجيره ، وقد قام حكم القاضى مقام التنفيذ العينى ، فنحن إذن فى نطاق التنفيذ العينى لا التعويض العينى ، وفى غنى عن التهديدات المالية لأن حكم القاضى يقوم مقام عقد الإيجار .

وإذا رفع الدعوى أكثر من طالب واحد للاستئجار ، فأيهم حكم له أولا كان هو المستأجر على التفصيل الذى بيناه ، أما الباقى فيحكم لهم ضد صاحب المسكن بمصروفات الدعوى .

٦٨٨ – ٢ . الأولوية للموظف المنقول : تنص المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء سكنه » . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط فى قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون المكان الذى يراد استئجاره سكنا ، فلو كان الموظف المنقول من البلد يستأجر مسكنا وجراجا فإن الأولوية للموظف المنقول إلى البلد إنما تكون فى المسكن لا فى الجراج. (٢) وأن يكون هذا المسكن شغله موظف ثم أخلاه بسبب نقله من البلد . والمقصود بالموظف هنا أن يكون موظفاً عاماً ، حتى تتحقق الحكمة من النص من أنه «مرتبط بالصالح العام» كما سيجىء . وسنرى أن الموظف الذى شغل المسكن ، ونقل من البلد ، يجب عليه أن يخلى المسكن بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه . وبذلك يخلو المسكن من الموظف القديم المنقول من البلد ، ليتلقى موظفاً جديداً منقولا إلى البلد[١] . (٣) أن يكون هناك موظف منقول إلى البلد . فلا تعطى الأولية إذن لموظف قديم فى البلد ساكن فيه قبل إخلاء الموظف المنقول لمسكنه ، إذا أراد هذا الموظف القديم تغيير سكنه . وإنما تعطى الأولوية لموظف جديد ينقل إلى البلد ولم يكن ساكناً فيه من قبل . ويبدو أنه من الضرورى أن يكون الموضف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم فى نفس الوظيفة ، وإذا كان النص مطلقاً قد خلا من هذا القيد ، إلا أن حكمة التشريع والأعمال التحضيرية تملى جميعها أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم[٢] . فناظر المدرسة المنقول من البلد يحل محله فى السكن وفى العمل ناظر

---

(١) لذلك إذا كان الموظف لم ينقل من البلد ، وإنما أخلى المسكن إلى مسكن آخر فى نفس البلد ، فالمسكن الخالى لا أولوية فيه لموظف منقول إلى البلد (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٢) .

(٢) فقد جاء فى تقرير اللجنة المشكلة فى وزارة العدل فى سنة ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يأتى : « وضع نص فى القانون الجديد يعطى الأولوية فى المسكن =

المدرسة المنقول إلى البلد ، وكذلك القاضي ووكيل النيابة ومهندس الري والمدرس وضابط البوليس والكاتب وغيرهم من الموظفين . (٤) أن يعلن الموظف الجديد صاحب المسكن ، في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء ، برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويجوز أن يكون إعلان هذه الرغبة قبل إخلاء المسكن [1] ، والمهم ألا يتأخر وصول الإعلان عن أسبوع من تاريخ الإخلاء . كما يصح أن يكون الإعلان على يد محضر ، ولا يكتفى الموظف الجديد بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة في الاستئجار عن أسبوع من تاريخ الإخلاء ، كان صاحب المسكن في حل من تأجيره لمن يشاء ، سواء كان المستأجر أجنبياً أو الموظف الجديد نفسه [2] .

ومتى توافرت هذه الشروط ، التزم صاحب المسكن بإيجاره للموظف الجديد بالأجرة القانونية وذلك من وقت وصول الإعلان برغبة الموظف الجديد في استئجار المسكن [3] . فإذا امتنع صاحب المسكن من إبرام عقد الإيجار ، جاز

الذي يخلو بنقل موظف للموظف الذي يحل محله » . وجاء في التقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : « منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة » . وانظر في هذا المعنى الأستاذ كامل محمد بدوي وهو يشترط « أن يكون طالب السكن موظفاً نقل بدل الموظف الذي أخلى المسكن . . فلأي قاض الأولوية على غيره في المكان الذي خلا بنقل قاض آخر ، ولأي ضابط بوليس هذا الحق في استئجار المكان الذي خلا بنقل ضابط بوليس آخر ، إنما ليس له الأولوية في استئجار المكان الذي يخلو بنقل ضابط جيش مثلا ، ويحل الكاتب في الداخلية محل كاتب آخر في الداخلية ، وهكذا » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨) . وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٣١٥ .

(١) بعد ظهور حركة التنقلات مثلا (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٣) .

(٢) ويترتب على ذلك أن صاحب المسكن يجب عليه أن يترك المنزل خالياً ، بعد إخلائه ، مدة أسبوع ينتظر فيه وصول إعلان برغبة الموظف الجديد في استئجار المسكن . وفي تقصير الميعاد ما يشعر بأن المشرع أراد ألا يطول انتظار صاحب المسكن ، وتضيع عليه الأجرة في المدة التي يظل فيها المسكن خالياً (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٩) .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٢٠ ص ١٩٥ — وتقول المذكرة الإيضاحية لكل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تبريراً لهذا الحكم الاستثنائي ، ما يأتي : « وليس في هذا النص جنوح إلى تمييز طائفة الموظفين على غيرهم . ولكن لما كان نقل الموظف إلى بلد ما ليباشر شؤون وظيفته ، ويقوم بالعمل الذي عهد به إليه ، مما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الأهلين أنفسهم ، فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكن كيما يتوافر له الاطمئنان والاستقرار » .

للموظف الجديد أن يرفع دعوى ، أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يطلب فيها إلزام صاحب المسكن بتأجيره إياه . ويقوم حكم القاضي – وهو حكم نهائي غير قابل لأي طعن – مقام التنفيذ على النحو الذي بيناه في الحالة الأولى . ويكون صاحب المسكن في الوقت ذاته ، بامتناعه عن الإيجار للموظف الجديد قد ارتكب جريمة معاقباً عليها ، طبقاً للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع الموظف الجديد أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع رفع دعوى الجنحة المباشرة .

على أنه من الجائز أن يكون صاحب المسكن قد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ففي هذه الحالة إذا كان الموظف الجديد لم يقض له بعد بشغل المسكن أمكن لصاحب المسكن أن يدفع الدعوى بقيام ضرورة ملجئة فيقضى لصالحه[١] . أما إذا كان قد قضى للموظف الجديد بشغل المسكن وشغله فعلا ، لم يبق أمام صاحب المسكن إلا أن يرفع عليه دعوى بالإخلاء للضرورة الملجئة ، كما كان يرفعها على الموظف القديم لو أنه لا يزال باقياً في المسكن[٢] .

٦٨٩ – ٣ . تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد :

تنص المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن » . والمفهوم من النص أن احتجاز المسكن قد يكون عن

---

(١) قارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٧ (ويذهب إلى أنه « إذا أراد المالك شغل المكان نفسه فليس عليه من حرج مادام قد أصبح خالياً ولو لم تكن لديه ضرورة ملجئة لذلك ، لأن القانون لم يسلبه حقه في الانتفاع بملكه إلا بالقدر الذي أفصح عنه في نصوصه ») .

(٢) ذلك أن الموظف الجديد إنما حل محل الموظف القديم فيعتبر « استمراراً له » . وهذه العبارة وردت على لسان رئيس مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص في المجلس . فقد قال أحد الشيوخ : « إذا فرض وكانت الشقة خالية ، ورغب الموظف المنقول السكنى في هذه الشقة ، وجاء المالك فقال إني أريد هذه الشقة لسكنى أو لسكن أحد أولادي ، فما الرأي في هذه الحالة »؟ فرد عليه رئيس المجلس : « إذا كان هناك ضرورة ملجئة ، فهذا أمر آخر – الفكرة في هذه المادة هي أن الموظف الذي يحل محل الموظف المنقول يعتبر استمراراً له » .

طريق الملك أو عن طريق الاستئجار . فالمالك ، إذا احتجز لنفسه مسكناً يملكه ويكون له فى الوقت ذاته مسكن آخر يملكه فى نفس البلد ، يعتبر أنه قد احتجز لنفسه فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وغير المالك ، إذا استأجر لنفسه مسكنين فى بلد واحد ، يكون هو أيضاً قد احتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وكلامنا الآن فى الحالة الأولى ، حيث يحتجز الشخص المسكنين عن طريق الملك . أما إذا احتجزهما عن طريق الاستئجار ، فمنعه من ذلك إنما هو قيد على حرية الاستئجار ، وسنبحثه فى القيود المفروضة على المستأجر .

ونفرض الآن أن المالك يسكن فى ملكه ، ثم خلا مسكن آخر هو أيضاً ملك له ولكنه فى بلد آخر . ففى هذه الحالة إذا كان المستأجر السابق لهذا المسكن الآخر موظفاً نقل من البلد ، فقد قدمنا أن المالك يكون ملتزماً بإيجار المسكن للموظف الجديد الذى حل محل الموظف المنقول . وهو على كل حال لا يصح له أن يترك المسكن الآخر خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا عرض عليه شخص استئجاره بالأجرة القانونية ، إلا إذا كانت له حاجة حقيقية بالمسكن فيستطيع احتجازه لنفسه كما سبق القول . أما إذا كان هذا المسكن الآخر فى نفس البلد الذى يسكن فيه ، فليس له أن يحتجزه ولو كانت له حاجة حقيقية به[1] ، لأنه يكون فى هذه الحالة قد احتجز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد ، والواجب عليه أن يؤجره بمجرد أن يتقدم له مستأجر بالأجرة القانونية ولو قبل انقضاء مدة ثلاثة أشهر من خلو المسكن . ولا يستطيع أن يحتجزه إلا إذا قامت ضرورة تلجئه لشغله بأحد

---

(١) ومع ذلك فقد قضى بأنه لا يوجد ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد مادام ثمة مقتض أو موجب لذلك ، ويكون تقدير المقتضى متروكاً للمحكمة (مصر الكلية الوطنية ٢ يونيه سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩) . انظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ . وهذا الرأى محل النظر ، فإن القانون أطلق المنع ولم يقيده بعدم وجود مقتض إلا إذا كان المقتضى هو الضرورة الملجئة حيث يوجد نص صريح فى ذلك .

على أنه قد تعرض حالات تدق فيها المسألة . فلو كان شخص يسكن فى القاهرة ، واتخذ فى الوقت ذاته مشتى له فى حلوان ، فهل يعتبر محتجزاً لمسكنين فى بلد واحد ؟ نرى ترك الأمر فى هذه الحالة لتقدير المحكمة ، فقد ترى أن هناك ضرورة تلجىء هذا الشخص لاتخاذ المشتى فى حلوان لاعتبارات صحية أو اعتبارات ترجع إلى عمله . وقد ترى أن المشتى الذى اتخذه فى حلوان ليس مسكناً ثانياً بالمعنى المقصود من النص ، بل هو مأوى موقت لا يصلح إلا أن يكون مشتى ولا يصلح سكناً دائماً لشخص آخر .

أولاده . أما إذا كانت الضرورة تلجئه لشغله بنفسه، فعند ذلك ينتقل من المسكن الذى هو فيه إلى المسكن الآخر ، وعليه أن يؤجر المسكن الأول حتى لا يكون محتجزاً لسكنين فى بلد واحد[1] .

فإذا ثبت أن شخصاً احتجز مسكنين فى بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون، وجاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . فإذا امتنع ، رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع . وتقضى المحكمة ، بحكم نهائى غير قابل لأى طعن ، بأن يخلى أحد المسكنين ويستبقى المسكن الذى يختاره . والمسكن الذى يخليه يصبح ملزماً بألا يتركه خالياً متى عرض عليه شخص أن يستأجره بالأجرة القانونية . وقد يكون هذا الشخص هو نفس الشخص الذى رفع الدعوى ، وقد يكون شخصاً آخر ، فللمالك أن يختار المستأجر الذى يشاء ، ولكنه ملزم على كل حال بإيجار المسكن على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

والمالك الذى يحتجز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد يكون أيضاً مرتكباً لجريمة عقوبتها ، بحسب أحكام المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع ذو المصلحة أن يدخل مدعياً مدنياً فى الدعوى ، كما أن له أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

المطلب الثانى

قيود مفروضة على المستأجر

٦٩٠ — **قيدان** : فرض قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على

---

(١) ويصح ما قدمناه حتى لو كان الشخص يملك أحد السكنين ويستأجر السكن الآخر وهما فى بلد واحد . فى هذه الحالة أيضاً يكون محتجزاً لأكثر من مسكن واحد فى بلد واحد ، وهذا لا يجوز ، وعليه أن يخلى أحد المسكنين ، إما المسكن الذى يملكه فيؤجره للغير ، وإما المسكن الذى يستأجره فيتيح للغير فرصة استئجاره . وهو إذا أخلى المسكن الذى يملكه ليؤجره للغير ، كان هذا قيداً مفروضاً عليه بصفته مؤجراً ، إذ هو مجبر على تأجير مسكن يملكه . وإذا أخلى المسكن الذى يستأجره ، كان هذا قيداً عليه بصفته مستأجراً ، إذ هو مجبر على إخلاء مسكن يستأجره .

المستأجر قيدين : (١) فأوجب عليه ألا يستأجر أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد . (٢) وأوجب عليه إذا كان موظفاً منقولا من بلد أن يخلى المكان الذى استأجره فى هذا البلد .

٦٩١ — ١ . تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد :
رأينا المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن . وقد استعرضنا حالة الاحتجاز عن طريق الملك ، أما هنا فنستعرض الاحتجاز عن طريق الاستئجار .

ونفرض أن شخصاً استأجر مسكناً فى القاهرة . فإنه يجوز لهذا الشخص أن يستأجر مسكناً آخر فى الإسكندرية ليجعله مصيفاً له ، ومسكناً ثالثاً فى الأقصر ليجعله مشتى . فهو قد استأجر مساكن ثلاثة فى بلاد متفرقة ، ولكنه لم يستأجر أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد .

فإذا استأجر إلى جانب المسكن الذى له فى القاهرة مثلا مسكناً آخر فى نفس المدينة ، إما توسعة على نفسه فى السكن وإما لأنه يريد تأجير المسكن الآخر من الباطن أو يستغله حجراً مفروشة أو «بنسيون» أو نحو ذلك ، وقد يستأجر المسكنين لتأجير كل منهما من الباطن ويقيم فى بلد آخر ، ففى جميع هذه الأحوال لا يجوز له أن يجمع بين مسكنين فى بلد واحد ، سواء أرادهما لسكنه خاصة ، أو لتأجيرهما من الباطن ، أو أراد أحدهما لسكنه والآخر لتأجيره من الباطن . وسواء كان هذا عن طريق الإيجار الأصلى ، أو عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون[1] .

---

(١) ومع ذلك فقد قضى أن للشخص أن يستأجر أكثر من مسكن واحد إذا اقتضت الضرورة ذلك ، كأن يكون متزوجاً من اثنتين (مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩ – محمد لبيب شنب فقرة ٧١ ص ٩٣) . وقد قضى أيضاً فى هذا المعنى بأنه ليس ثمة ما يمنع من أن يحتجز الإنسان أكثر من مسكن فى بلد واحد مادام أن هناك مقتضيات أو موجباً لذلك ، وبأن المادة ١٠ من قانون الإيجارات وإن كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه ، إلا أن مفهوم هذا النص ومدلوله أنه يحرم على الشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد دون مقتض أو موجب لذلك . أما إذا وجد موجب يدعو لهذا الاحتجاز أو قامت ضرورة مقتضية كان من حقه أن يحتجز أكثر من مسكن واحد حسبما تتطلبه تلك الضرورة . ولما كان المدعى عليه قد جاهر منذ البداية بأنه عقب وفاة زوجته تزوج بأخرى ، ورفضت أن تقيم

فإذا ثبت أنه جمع بين مسكنين فى بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وجاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . ولكن لا يعتبر المؤجران لهذين المسكنين من ذوى المصلحة فى طلب الإخلاء ، لأن أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر فى المادتين ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن ، وليس الجمع بين مسكنين فى بلد واحد من بينها ، ولأن الغرض الذى يهدف إليه منع الجمع « هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم » كما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦[١]. فطلاب السكنى إذن هم أصحاب المصلحة ، ويجوز لأى منهم أن يطلب من المستأجر للمسكنين أن يخلى أحدهما[٢]. فإن امتنع رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة

= فى العين المتنازع عليها مع أولاده ، فاستأجر لها شقة أخرى ، وبذلك يكون فى حالة ضرورة ملجئة لأن يقيم بأولاده فى مسكن وهو وزوجته الجديدة فى مسكن آخر (مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩) .

ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد ، فيحتجز الشخص مسكناً مملوكاً له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما. ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات العملية ، يهذب من القوانين التى يندفع فيها المشرع فى اتجاه اندفاعاً ينسيه الملابسات الأخرى .

ويلاحظ فوق ذلك أن المحظور هو احتجاز مسكنين . فلو احتجز الشخص مكانين لغير السكن كأن يباشر فيهما حرفته ، فهذا ليس بمحظور . كذلك ليس بمحظور أن يحتجز شخص مسكناً آخر بقصد أن يترك المسكن الأول (انظر فى كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة ٧١ ص ٩٤) .

(١) وقد قضى بأن القانون لم يفصح عمن يحق له التمسك بالجزاء المدنى ، أهو المؤجر ، وفى هذه الحالة أى المؤجرين ؟ أم هو طالب السكن ، وفى هذه الحالة أيهم ؟ وعلى الحالين لم يبين الطريق الذى يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبتغاه . على أن ماورد فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة ١٠ سالفة الذكر « تهدف إلى غرض وحيد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بغيتهم » تجعل من المشكوك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذى يتعدى إليه حكم تلك المخالفة ، وبالتالى أن يكون ذا صفة فى طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائى استناداً عليها (مصر الكلية ٢٠ نوفبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧) — وانظر أيضاً مصر الكلية ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ — ١٨ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٣ سنة ١٩٥٦ — ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٥٧ .

(٢) محمد على شنب فقرة ٧١ ص ٩٤ — على البارودى ص ١٥٧ — رضا على فى تعليقه فى النشرة القانونية لمحكة الإسكندرية الابتدائية السنة الأولى ش ١٣ .

طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، وتقضي عليه المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن ، بإخلاء أحد المسكنين واستبقاء الآخر ، وهو الذي يختار المسكن الذي يستبقيه . فإذا أخلى أحد المسكنين ، كان من رفع الدعوى ملزماً باستئجاره بالأجرة القانونية من مالكه ، إلا إذا رأى المالك إيجاره لمستأجر آخر . والمالك على كل حال ملزم بألا يتركه خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر (١) .

وكان النص الأصلي للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن يعاقب كل من خالف أحكام المادة ١٠ ، فكان ذلك يشمل المالك والمستأجر . ولكن التعديل الذي أدخله القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على المادة ١٦ قصر العقوبة على المؤجر ، ويراد بذلك المالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد عن طريق الملك كما رأينا فيما تقدم . أما المستأجر الذي يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، فلا عقاب عليه بعد التعديل الذي أدخله قانون سنة ١٩٥٨ (٢) .

---

(١) وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرى أن يفسخ الإيجار فيما عدا المسكن الواحد ، ويكون الفسخ بناء على طلب ذي مصلحة ، ويكون المستأجر أن يختار هذا المسكن – مستشار آخر : إن ترتيب جزاء مدني يعرض لمشاكل كثيرة ، فمن ذا الذي ينفذ الجزاء ؟ ثم لمن يكون التأجير عند تعدد الطالبين ؟ ثم كيف نرغم المؤجر على التأجير لشخص بعينه وهو صاحب الحق في اختيار من يستأجر منه ؟ المستشار الأول : طريقة التنفيذ ميسورة ، فإنه بعد الفسخ يعتبر المسكن خالياً ، ومع وجود النص الذي يحظر إبقاء الأماكن المعدة للسكن خالية يكون المالك مضطراً إلى أن يؤجر سكنه لمن يطلبه – وقد انتهت الجمعية العامة إلى إبقاء حكم المادة كما هو ، على أن يكون لكل ذي شان أن يطلب الفسخ » .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ هامش ٢ – ويصح التساؤل عما إذا كان نص المادة ١٦ بعد تعديل سنة ١٩٥٨ يسمح بعقاب المؤجر إذا كان الإيجار الصادر منه يسمح للمستأجر باحتجاز مسكن ثان في نفس البلد وكان المؤجر يعلم ذلك . ولكن لما كان لا يجوز التوسع في تفسير نص يفرض عقوبة ، فالأولى أن نقف عند الظاهر من النص .

أما قبل تعديل سنة ١٩٥٨ فكان عقاب المستأجر لاشك فيه ، حتى ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع قد اكتفى بهذا الجزاء الجنائي واستعاض به عن الجزاء المدني (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ، وجاء فيه فيما نحن بصدده : « ان المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكناه أو لتأجيره من الباطن ، فإنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور») .

٦٩٢ — ٢ إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه : رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن تنص على ما يأتى : « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء سكنه » . وقد رأينا فيما تقدم أن إخلاء الموظف المنقول لمسكنه فى البلد المنقول منه يتيح الفرصة للموظف المنقول إلى هذا البلد فى أن يستعمل حق الأولوية فى استئجار هذا المسكن[1] . ورأينا كذلك أن المادة ٦٠٩ مدنى تجيز للموظف ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك[2] . فنرى من هذا أن إخلاء الموظف المنقول من بلد لمسكنه فى هذا البلد ، فى الجهات التى تسرى فيها التشريعات الاستثنائية ، حق له وواجب عليه فى وقت واحد .

وقد كان مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ خالياً من الفقرة الثانية للمادة ٩ سالفة الذكر . فأضافتها لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب ، وقالت فى تقريرها الأول بياناً لذلك : « منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة . وقد كملت اللجنة هذا النص بإضافة فقرة جديدة وهى : « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه . وواضح أن الحكمة من هذه الإضافة هى معالجة أزمة المساكن بقدر الإمكان » . وقد رأت اللجنة التشريعية أن هذه الإضافة ضرورية لتمكين الموظف المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذى كان يشغله الموظف المنقول من البلد . غير أنها اقتصرت على الجزء الأول من الفقرة الثانية كما نرى . وأكملت لجنة العدل بمجلس الشيوخ الفقرة بإضافة العبارة الأخيرة وهى : « إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقالت لجنة العدل فى تقريرها الأول بياناً لذلك : « نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

على وجوب أن يخلى الموظف السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه . وقد رأت اللجنة أنه قد تحدث ظروف قهرية للموظف تمنعه من الإخلاء بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه بسبب مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع وغير ذلك من الأحوال . ولذلك رأت إضافة العبارة الآتية إلى الفقرة الثانية من الماده التاسعة وهى : إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه » .

ويخلص من كل ذلك أن الموظف المنقول نقلا نهائياً من بلد كان يشغل فيه مسكناً يلتزم بحكم القانون أن يخلى هـذا المسكن ، ويكون هذا غالباً لمصلحة الموظف الذى يحل محله . ويشترط فى ذلك أمران : (١) أن يحصل على مسكن فى البلد الذى ينقل إليه ، فقبل حصوله على هذا المسكن يجوز له أن يترك أسرته فى المسكن الذى هى فيه ، ويقيم هو إقامة موقتة فى البلد الذى نقل إليه ، إلى أن يعثر على مسكن دائم . فعند ذلك يلتزم بإخلاء مسكنه الأول ، وينتقل بأسرته إلى هذا المسكن الدائم . (٢) ألا تقوم ضرورة تلجئه إلى البقاء بعض الوقت فى المسكن الأول ، فيبقى بقدر هذه الضرورة . مثل ذلك ، كما تقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ فيما رأينا ، مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع . ويمكن أيضاً أن يكون ضرورة ملجئة التحاق أولاده بمدرسة فى البلد الذى فيه المسكن وضرورة بقائهم فى المدرسة إلى نهاية العام الدراسى . وبمجرد زوال الضرورة — شفاء المريض أو النقاهة من الوضع أو نهاية العام الدراسى — يلتزم الموظف بإخلاء المسكن .

ويبدو أن الموظف يلتزم بالإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وقد قدمنا أن هذا من حقه[١] ، والآن نرى أن هذا من واجبه حتى يخلى المكان للموظف الذى يجىء بعده . ولكنه لا يلتزم بذلك إلا إذا كان الموظف الذى يجئ بعده يرغب فى شغل المسكن .

فإذا توافر الشرطان المتقدم ذكرهما ، وجب على الموظف إخلاء المسكن : فإن امتنع ، جاز للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء قضاء[٢] ، ويرفع الدعوى أمام

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

(٢) انظر عكس ذلك مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٧ ص ٦١٠ —

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأى طعن . ويجوز أيضاً للموظف المنقول إلى البلد أن يستعمل حق المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة[1]. ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلا للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدنى .

ولا يوجد جزاء جنائى على مخالفة الموظف لالتزامه من إخلاء المسكن . والجزاء الذى قررته المادة ١٦ إنما فرض على المؤجر الذى يخالف أحكام المادة ٩ ، فقد رأينا أن المؤجر الذى يمتنع عن إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبالغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين[2] .

الفرع الثانى

الأحكام الاستثنائية الإجرائية

٦٩٣ — الغرض من هذه الأحكام : وضع المشرع أحكاماً استثنائية من ناحية الإجراءات ، كما وضع أحكاماً استثنائية من ناحية الموضوع وهى الأحكام التى سبق بحثها فيما تقدم . وقد هدف من الأحكام الاستثنائية الإجرائية ، التى خرج فيها على القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات ، إلى تيسير التقاضى وتبسيط إجراءاته ، حتى لا يطول الانتظار وتتعقد الإجراءات فى مسائل تحمل طابع الاستعجال لو أن الإجراءات العادية هى التى اتبعت .

فنصت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة

= (وتقول إنه وإن كانت المادة ٩ قد أوجبت على الموظف المنقول نهائياً إخلاء مسكنه الذى يشغله بالبلدة التى نقل منها ، إلا أنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائى الذى نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور — ويلاحظ أنه لا يوجد جزاء جنائى على الموظف المنقول من البلد كما سنرى ، ومن هنا تتبين أهمية إيجاد جزاء مدنى حتى يمكن إجبار الموظف على الإخلاء (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ هامش ١٠) .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة »

« وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع » .

« ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » .

« ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن » .

« وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات » .

ونرى من ذلك أن المشرع قد يسر فى إجراءات التقاضى وبسطها من نواح ثلاث : (١) ناحية الاختصاص ، فجعل المحكمة الكلية هى المختصة نهائياً فى نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . (٢) ناحية الإجراءات ، فبسط فى إجراءات رفع الدعوى ، وأوجب أن يكون الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال . (٣) ناحية الحكم الصادر فى النزاع ، فجعله حكماً نهائياً غير قابل لأى طعن . ونبحث كلا من هذه النواحى الثلاث .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بالاختصاص

٦٩٤ — المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى وقواعد الاختصاص فيها : ونحدد أولا ما هى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى . ثم نبين قواعد الاختصاص فى هذه المنازعات . فقد رأينا الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة » .

§ ١ — تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى

٦٩٥ — **أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد**: تحديد هذه المنازعات مسألة أساسية ، لا فى الأحكام المتعلقة بالاختصاص فحسب ، بل أيضاً فى الأحكام الخاصة بالإجراءات وفى صدور الحكم فى النزاع نهائياً غير قابل لأى طعن ، أى فى نواحى الإجراءات الثلاث التى سنتناولها بالبحث . ذلك أنه متى عرف أن نزاعاً معينا هو نزاع ناشئ عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، فإن هذا النزاع يكون خاضعاً لقواعد الاختصاص الاستثنائية ، وتتبع فى الوقت ذاته فى شأنه الإجراءات التى رسمها التشريع الاستثنائى ، ويصدر الحكم فيه نهائياً غير قابل لأى طعن .

وحتى يكون النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، يجب أن يكون الفصل فيه مستلزماً لتطبيق حكم من أحكام هذا التشريع[1] . ونسترشد بهذا المعيار لنستعرض المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، ولنستعرض بعد ذلك أمثلة من المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام هذا التشريع . وقبل ذلك نقرر أن تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية ، تسبق النزاع نفسه ، فلا تدخل فيه . ويترتب على ذلك أن النزاع فى هذه المسألة الأولية لا يكون نزاعاً ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى[2] . ومن

---

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان النزاع يدور على ما إذا كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى تستند إليه الطاعنة أرضاً فضاء كما تذهب الطاعنة أو مكاناً مؤجراً تسرى عليه أحكام القانون المشار إليه كما يقول المطعون عليه ، هذا النزاع لا يكون مما تفصل فيه دائرة الإيجارات فصلا نهائياً عملا بالمادة ١٥ من القانون المذكور ، ذلك بأن حكم هذا النص لا يسرى إلا على المنازعات الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدنى ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦) — وانظر أيضاً نقض مدنى ٢٤ يونيه سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ — استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ — استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ — استئناف مختلط ٢٣ نوفبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ .

ثم إذا عرض نزاع على المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي — ونسميها توخيا للاختصار بالمنازعات الإيجارية — وتمسك المدعى عليه بأن هذا النزاع لا يدخل فى المنازعات الإيجارية ، أى دفع بعدم اختصاص المحكمة ، فإن هذا النزاع فى الاختصاص لا يدخل فى المنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيه قابلا للطعن بالأوجه التى تقررها القواعد العامة(١).

---

(١) استئناف مختلط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ — وذلك سواء قضت المحكمة باختصاصها أو بعدم اختصاصها ، وسواء صدر الحكم فى الاختصاص من المحكمة الكلية أو المحكمة الجزئية أو محكمة الاستئناف . ويصدر الحكم فى الاختصاص من المحكمة الجزئية ، كأن ترفع أمامها دعوى إخلاء منزل يشغله موظف كميزة من مزايا الوظيفة ثم يترك وظيفته ، فيدفع بعدم اختصاص المحكمة الجزئية لأن المنازعة منازعة إيجارية وتسرى عليها أحكام التشريع الاستثنائى . وسواء قضت المحكمة الجزئية باختصاصها أو قضت بعدم الاختصاص ، فإن حكمها هذا يكون غير نهائى ويكون قابلا للطعن فيه بجميع أوجه الطعن المقررة فى قانون المرافعات (نقض مدنى ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) . ويصدر الحكم فى الاختصاص من محكمة الاستئناف ، كأن ترفع دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، فيدفع المستأجر بعدم الاختصاص لأن المكان المطلوب إخلاؤه أرض فضاء فلا يسرى عليه التشريع الاستثنائى ، فتقضى المحكمة باختصاصها ، ويستأنف المستأجر هذا الحكم ، فسواء قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائى بالاختصاص أو قضت بإلغائه وبعدم اختصاص المحكمة الكلية ، فإن حكمها فى الاختصاص على نحو أو على آخر يكون قابلا الطعن فيه بالنقض (نقض مدنى ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥) . وإذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم وباختصاص المحكمة الكلية ، امتنع عليها النظر فى الموضوع ، إذ يكون الحكم قد صدر نهائياً من المحكمة الكلية المختصة (استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦) — وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن الدعوى رفعت من المؤجر أمام دائرة الإيجارات بالمحكمة الابتدائية بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، وكانت هذه الدائرة قد أحالت الدعوى إلى دائرة أخرى من دوائر المحكمة الابتدائية تأسيساً على أن العين المؤجرة هى أرض فضاء ولا ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فطعن المستأجر فى هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف التى قضت بتأييده ، ثم طعن بطريق النقض — وكانت الدائرة التى أحيلت إليها الدعوى بالمحكمة الابتدائية قد أحالتها إلى محكمة المواد الجزئية لاختصاصها بحسب قيمة النزاع فاستأنف المستأجر هذا الحكم ، فإن محكمة الاستئناف إذ أيدته لا تكون قد أخطأت . ذلك أن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضى بإحالة الدعوى إلى إحدى الدوائر المدنية بالمحكمة الابتدائية لا ختصاصها قد أصبح نهائياً (لأنه استؤنف وتأيد فى الاستئناف ورفع النقض لا يمنع من نهائية الحكم) ، فكان لزاماً عليها أن تتقيد عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أى باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء فى الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات ، وقد رأت أن الدعوى بحسب قيمة النزاع وفقاً للمادتين ٤٥ و ٤٦ مرافعات من اختصاص القاضى الجزئى (نقض مدنى ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) .

فالفصل فى أن المحكمة مختصة بنظر النزاع لأنه يدخل فى المنازعات الأيجارية أو غير مختصة بنظره لأنه لا يدخل فيها هو فصل فى نزاع لايدخل هو ذاته فى المنازعات الإيجارية . ويخضع الحكم الصادر بالاختصاص أو بعدم الاختصاص ، من حيث قابليته للطعن فيه ، للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات ، لا لقواعد التشريع الاستثنائى التى تجعل الحكم نهائياً غير قابل لأى طعن[1] .

٦٩٣ — ١ . المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى : يمكن رد هذه المنازعات إلى طوائف ثلاث تقابل الطوائف الثلاث التى قسمنا إليها أحكام التشريع الاستثنائى الموضوعية : (١) الأحكام المتعلقة بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، وتقابلها دعاوى الأجرة . (٢) الأحكام المتعلقة بانتهاء

---

(١) وقد يكون الحكم فى الاختصاص قضاء ضمنياً ، فيكون قابلا للطعن فيه . وقد قضى بأنه إذا كان النزاع بين الطرفين يدور حول تكييف المنشأة ، وهل هى أنشئت إنشاء جديداً بعد سنة ١٩٤٤ بما حصل فيها من تعديل يعتبر جوهرياً فى البناء القديم ذهب به وأوجد شيئاً آخر بدله فأصبح المالك حراً فى التعاقد فى حقوقه فى ظل القانون المدنى ، أم أن المنشأة لم تكن إلا نتيجة تعديل فى البناء القديم الذى ظل حافظاً لحالته وإن تغير فى بعض مظاهره فيخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن هذا النزاع الجوهرى الذى يتوقف على الفصل فيه القضاء باختصاص دائرة الإيجارات أو بعدم اختصاصها بنظر الدعوى يجعل الحكم الصادر فيها قابلا للاستئناف عملا بالقواعد العامة وتطبيقاً للمادة ٤٠١ مرافعات . ولا يغير هذا الوجه من النظر أن الحكم المستأنف لم يتعرض للدفع بعدم الاختصاص ، لأن الحكم فى الموضوع يعتبر مشتملا على قضاء ضمنى برفض الدفع بعدم الاختصاص مما يجيز للمحكوم عليه الطعن فيه بطريق الاستئناف (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وانظر أيضاً استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٤٣ مدنى سنة ٨ قضائية — ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ١٣٦ سنة ٨ قضائية — كذلك يعتبر الحكم الصادر بتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حكماً ضمنياً برفض الدفع بعدم الاختصاص ، فيجوز استئنافه فيما يتعلق برفض هذا الدفع (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٩) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من محكمة ابتدائية بصفة استئنافية لا يقبل الطعن فيه بطريق النقض فيما يتعلق بالاختصاص إلا إذا كان الطعن وارداً على الاختصاص بالذات . فإذا كان غير وارد على الاختصاص بل منصباً على تخطئه المحكمة فى تفسيرها عقد الإيجار حين رفضت الدفع بعدم الاختصاص وقضت فى موضوع الدعوى بانية قضاءها بذلك على أن نية المتعاقدين كانت منصرفة إلى تأجير الأنوال لا إلى تأجير المصنع ، وأنه متى كان الإيجار معقوداً على أنوال وهى منقولة فإنه لا يخضع لأحكام الأمر العسكرى رقم ٣١٥ سنة ١٩٤٢ ، فإن هذا الطعن لا يكون مقبولا (نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٣ ص ٦٣٤) .

الإيجار ، وتقابلها دعاوى الإخلاء . (٣) الأحكام المتعلقة بالقيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر ، وتقابلها دعاوى التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد .

٦٩٧ – (١) *الحد الأقصى للأجرة – دعاوى الأجرة* : يدخل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، أى المنازعات الإيجارية ، دعاوى الأجرة . ويقصد بدعاوى الأجرة كل المنازعات التى تتعلق بالحد الأقصى الذى فرضه التشريع الاستثنائى للأجرة . فكل منازعة بين المؤجر والمستأجر فى الأجرة الفعلية التى يدفعها الثانى للأول . يريد الأول زيادتها لترتفع إلى الحد الأقصى ، أو يريد الثانى تخفيضها لتنزل إلى هذا الحد ، تعتبر من المنازعات الإيجارية . غير أن هناك ، فيما يتعلق بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وهو يخفض كما رأينا الأجور بمقدار الضرائب التى أعفى الملاك منها . وقد كان ينبغى أن تدخل المنازعات المتعلقة بهذا التخفيض فى المنازعات الإيجارية . ولكن يعترض على ذلك بأن هذه المنازعات ناشئة عن تطبيق قانون غير قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومن ثم تخضع هذه المنازعات للاختصاص العادى ويكون الحكم فيها قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة فى قانون المرافعات . وقد يجتمع تخفيض فرضه قانون إيجار الأماكن مع تخفيض الضريبة ، ويرفع المستأجر دعوى واحدة بالتخفيضين أمام دائرة الإيجارات[1] . فالحكم الصادر فى الدعوى يكون نهائياً فيما يتعلق بالتخفيض الذى قرره قانون إيجار الأماكن ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة فى قانون المرافعات فيما يتعلق بتخفيض الضريبة . وكل ذلك دون حكمة مفهومة فى التفريق بين التخفيضين ، غير هذه المصادفة التشريعية غير المقصودة من عدم إدماج تشريع تخفيض الضريبة قانون إيجار الأماكن كما كان ينبغى ، أو فى القليل النص فى تشريع تخفيض الضريبة على خضوع المنازعات الناشئة عن تطبيقه لأحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن . وقل مثل ذلك فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وهو الذى يحدد أجور أماكن القسم الخامس على أساس قيمة الأرض والمبانى

(١) هذا إذا كان تخفيض الضريبة يجاوز نصاب القاضى الجزئى ، ويغلب أن يكون النزاع فى هذه الحالة غير مقدر القيمة فيدخل فى اختصاص المحكمة الكلية .

مع إضافة الضرائب ، فهذا القانون أيضاً لم يدمج فى قانون إيجار الأماكن ، ومن ثم لاتدخل المنازعات الناشئة عن تطبيقه فى المنازعات الإيجارية[1] .

ويخلص مما تقدم أنه ، فيما عدا الاستثنائين المتقدم ذكرهما الخاصين بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، يدخل فى المنازعات الإيجارية جميع الدعاوى المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة .

فيدخل فى المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة ببطلان الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد[2] .

ويدخل أيضاً فى المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المؤجر بزيادة الأجرة لترتفع إلى الحد الأقصى[3] .

ويدخل كذلك فى المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المستأجر بتخفيض الأجرة لتنزل إلى الحد الأقصى[4] .

وهذه الدعاوى المتقدمة الذكر تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٤ و ٥ و ٥ مكرراً (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و ٦ و ٨ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٩٨ — (٢) انتهاء الإيجار — دعاوى الإخلاء : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التى تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية المتعلقة بانتهاء الإيجار[5] .

---

(١) انظر ما سبق بيانه آنفاً فقرة ٦٠٨ بالنسبة إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وفقرة ٦١٠ فى الهامش بالنسبة إلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٦ — فقرة ٥٨٨ — وقد قضت محكمة النقض بأن النزاع الخاص بتحديد مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التى تفصل فيها دائرة الإيجارات فصلا نهائياً وفقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإذن فإن محكمة الاستئناف لم تخالف القانون إذ قضت بعدم قبول الاستئناف المتعلق بهذا النزاع (نقض مدنى ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٢٤ — وانظر مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٦ سنة ١٩٥٣ — حتى لو كان مادفع زائداً على الحد الأقصى قد دفع كتعويض فى مقابل الترخيص فى الإيجار من الباطن أو كخلو رجل (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ —

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية[١] ، وبطلان الاتفاق على غير ذلك[٢] ، ووجوب أن يراعى المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى إخلاء المكان المؤجر بعد امتداد الإيجار بحكم القانون مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى طبقاً لأحكام المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن[٣] ، ونفاذ الإيجار فى حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة ١٢[٤] ، كل هذه أحكام استثنائية متعلقة بانتهاء الإيجار ، والمنازعات التى تنشأ عن تطبيقها تعتبر منازعات إيجارية .

وتعتبر منازعات إيجارية بوجه خاص دعاوى الإخلاء الستة التى نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن وهى .

١ – دعوى الإخلاء لتأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة[٥] :

٢ – دعوى الإخلاء لإيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن من المؤجر[٦] . ويدخل فى ذلك دعوى ناظر الوقف ، عند إيجار العين الموقوفة من

= المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠) – وحتى لو كانت المطالبة بعد فسخ الإيجار (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٢٧ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ وما بعدها – وليس أمام المؤجر ، إذا تأخر المستأجر فى دفع الأجرة ، إلا دعوى الإخلاء يرفعها أمام المحكمة الكلية طبقاً للإجراءات التى نص عليها التشريع الاستثنائى التى بسطناها فيما تقدم . وليس له أن يرفع دعوى فسخ الإيجار أمام المحكمة الجزئية طبقاً للقواعد العامة . وقد قضى بأنه إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة ، ولم يكن قد قام بتكليف المستأجر بدفعها وفقاً لأحكام المادة ٢ فقرة ثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تعين رفض دعواه . ولكن لا يترتب على ذلك عدم اختصاص المحكمة الابتدائية واعتبار المحكمة الجزئية مختصة بطلب الفسخ وفقاً للقانون العام ، لأن احكام القانون المدنى معطلة فى البلاد التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا يجوز الرجوع إليها إلا عند عدم توافر الشروط التى يستلزمها هذا القانون الأخير (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ وما بعدها – استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ . أما المطالبة بتعويض لمخالفة المستأجر شرط المنع من التأجير من الباطن فلا تعتبر من المنازعات الإيجارية (نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣) .

الباطن أو التنازل عن إيجارها، بإخلاء العين أو التمسك بالعقد الجديد[1] . ولكن دعوى إبقاء الإيجار لمشترى المصنع أو المتجر (الجدك) تطبيقاً لأحكام المادة ٢/٥٩٤ مدنى لا تعتبر من المنازعات الإيجارية، لأنها لا تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية بل تنشأ عن تطبيق قواعد القانون العام[2] .

٣ — دعوى الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك[3] .

٤ — دعوى الإخلاء لأيلولة المكان للسقوط[4] .

٥ — دعوى الإخلاء لرغبة المالك فى هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع[5] . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشرع فى الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو شرع فى الهدم خلال شهر ولكنه لم يشرع فى البناء فوراً بعد تمام الهدم[6] .

٦ — دعوى الإخلاء ودعوى الطرد لقيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٩ — وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى نزاعاً على بيع محل تجارى (جدك) وعلى جواز حلول المشترى محل المستأجر ، فتسرى على الدعوى قواعد المرافعات العامة ولا تنطبق عليها التشريع الاستثنائى (نقض مدنى ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤) . وانظر أيضاً نقض مدنى ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٧ ص ٦٢٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٥١ وما بعدها — استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٦ — ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ — أما طلب التعويض عن ذلك طبقاً للقواعد العامة فلا يعتبر منازعة إيجارية (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٨ — ص ٢٣٠ وأحكام النقض المشار إليها فيه) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٥٥ وما بعدها .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٥٨ وما بعدها — وقد قضى بأن دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء تبقى منازعة إيجارية حتى لو ادعى المستأجر أن المؤجر رخص له فى إقامة مبان فى العين المؤجرة ، فكل ما للمستأجر فى هذه الحالة هو أن يسترد تعويضاً فى حدود القانون ، وهذا حق لا شأن له بإخلاء العين فتبقى المنازعة إيجارية (مصر الكلية ١٧ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٧٥٤ سنة ١٩٥٢) .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٦٥ — وقد قضى بأن الحكم يكون قابلا للطعن من جهة تقدير التعويض على أساس القواعد العامة (مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤) .

بنفسه أو بأحد أولاده[١] . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض ، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشغل المكان خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يبق فيه سنة بعد شغله[٢] .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٢ و ٣ و ٧ و ٨ و ١٢ و ١٣ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٩٩ — (٣) القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر — دعاوى التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر بموجب المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

فتعتبر منازعات إيجارية دعاوى التأجير على المؤجر : ١ — الدعوى الناشئة عن تركه المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر[٣] . ٢ — الدعوى الناشئة عن وجوب إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد[٤] . ٣ — الدعوى الناشئة عن تحريم احتجاز المالك لأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد[٥] .

وتعتبر كذلك منازعات إيجارية : ١ — الدعوى الناشئة عن تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد[٦] . ٢ — دعوى إخراج الموظف من مسكنه بالبلد المنقول منه[٧] .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧[٨] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٦ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٨٩ .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٩١ .

(٧) انظر آنفاً فقرة ٦٩٢ .

(٨) وإذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها =

٧٠٠ – ب . المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي : وما عدا ما تقدم من المنازعات لا يعتبر منازعات إيجارية ، لأنه لا ينشأ عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل ينشأ عن تطبيق أحكام القانون العام . وعلى ذلك تبقى هذه المنازعات خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث الموضوع ، وترفع أمام المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات ، وتتبع فيها الإجراءات العادية التى تقررها هذه القواعد ، ويكون الحكم فيها قابلا للطعن بالطرق التى تقررها أحكام القانون العام . وتقول الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فى هذا الصدد كما رأينا : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات »(١) .

فلا تعتبر إذن منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بإيجار ما يخرج عن نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، وهو المنقول والعقار الذى هو ملك عام والأراضى الزراعية والأراضى الفضاء غير الزراعية(٢) والأماكن الموجودة فى مناطق غير

= وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدنى وكمطالبة المؤجر المستأجر بثمن الأشياء التى أتلفها أو فقدها من العين المؤجرة ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية (مصر المختلطة ٧ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) – ويعتبر الإشكال الموضوعى فى تنفيذ حكم صادر فى منازعة إيجارية هو أيضاً منازعة إيجارية تدخل فى اختصاص المحكمة التى أصدرت الحكم المستشكل فى تنفيذه (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩٣٤ سنة ١٩٥٧) .

(١) عابدين ٥ يونيه سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٣٥ ص ١٠٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كانت العين المؤجرة هى أرض فضاء ، فإن الدعوى تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص ، ولا يغير من هذا النظر أن المستأجر لتلك الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، إذ مناط البحث ينحصر فيما إذا كانت الأرض المؤجرة أرضاً فضاء أو مكاناً معداً للسكنى أو غير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع فى تفسير هذا القانون الاستثنائى لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام (نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨) – وانظر أيضاً استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٦٦١ ص ٥٥٦ – مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٠ سنة ١٩٥٣ – ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ . وانظر كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٢ – ص ٢٢٣ وص ٢٢٦ – ص ٢٢٩ وأحكام النقض المشار إليه فيه .

مبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن والمساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والأماكن المشغولة بغير عقد إيجار(١) فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها(٢) .

وفيما يدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى(٣) قدمنا أنه لا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بتخفيض الأجرة بمقدار الضريبة التى أعفى المالك منها ، ولا المنازعات المتعلقة بتحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمبانى مع إضافة الضرائب(٤) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالتزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانوناً ، لا من حيث إخلاء المكان المؤجر للتأخر فى دفع الأجرة فهذه المنازعات تعتبر منازعات إيجارية كما سبق القول ، بل من حيث إلزام المستأجر بدفع الأجرة غير المتنازع فى مقدارها(٥) واستعمال حق امتياز المؤجر

(١) وقد قضى بأن الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند لا تعتبر منازعة إيجارية ، ويكون الحكم الذى يصدر فيها من المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة غير نهائى (استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ – ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ٤٦ – ٢٦ يونيه سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ – مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٢ سنة ١٩٥٥ – ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤) . ويستوى أن يكون المكان المشغول دون سند مغتصباً أو أن عقد إيجاره عقد صورى أو أنه عقد جلى وانقضت مدته ولم يتجدد قبل صدور أول تشريع استثنائى قضى بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون (مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٢ سنة ١٩٥٥) . ويستوى كذلك أن يكون شغل المسكن مجاناً كزية إضافية من مزايا عقد العمل (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ : لا يستمر المستأجر فى شغل المسكن بعد فصله من الخدمة) أو كان شغله بموجب عقد إدارى كاستغلال مقصف إحدى المدارس (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، أو إخلاء المستأجر من كازينو النزهة بالإسكندرية فإن هذا أمر إدارى لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء إلا أمام القضاء الإدارى (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٠ – ص ٢٣١ وأحكام النقض المشار إليها فيه) .

ولا يعتبر طلب تحديد القيمة الإيجارية لمكان يستغله ساكنه دون عقد إيجار منازعة إيجارية ، إذ يجب أن يسبق الطلب تعاقد على الإيجار حتى يعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤) . كذلك لا يعتبر منازعة إيجارية طلب إخلاء شاغل العين دون سند لعدم دفعه مقابل الانتفاع أو لإساءته استعمال العين (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٠٦ سنة ١٩٥٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ – فقرة ٥٧٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ – فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٩٧ .

(٥) قرب الإسكندرية المختلطة ١٣ مارس سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٦ .

على منقولات المستأجر وحبس هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظى عليها . ولكن إذا دفع المستأجر أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فإن استرداده لما دفع زائداً يعتبر منازعة إيجارية كما أسلفنا القول . فإذا رد المالك الجديد هذه الزيادة للمستأجر وأراد الرجوع بها على المالك السابق ، فإن أحكام القانون العام هى التى تسرى ، ومن ثم لا تعتبر المنازعة فى هذا الشأن منازعة إيجارية(١) .

كذلك لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المستأجر الأخرى ، إلا إذا لجأ المؤجر إلى دعوى من دعاوى الإخلاء جزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته فقد قدمنا أن دعاوى الإخلاء تعتبر منازعات إيجارية . فلا تعتبر منازعات إيجارية مطالبة المؤجر للمستأجر باستعمال العين فيما أعدت له ، وبالمحافظة عليها ، وبإجراء الترميمات التأجيرية ، وبوجوب الإخطار عما يستوجب تدخل المؤجر ، وبرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالمصروفات التى أنفقها المستأجر على العين ضرورية كانت أو نافعة أو كمالية ، ولا المنازعات المتعلقة بما أوجده المستأجر فى العين من بناء أو تحسينات أخرى . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

ولا تعتبر منازعات إيجارية أيضاً ، فيما يدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المؤجر ، من التزام بالتسليم ، والتزام بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية(٢) ، والتزام بضمان التعرض ،

---

(١) مصر الكلية ١٧ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨١٩ سنة ١٩٥٥ — والمفروض أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقد حصل المؤجر عنها أقساطاً ، ثم باع العين المؤجرة ، فاستمر المشترى يحصل أقساطاً أخرى . فرفع المستأجر دعوى على المشترى يطالبه برد كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فهذه المنازعة تعتبر منازعة إيجارية . أما رجوع المشترى على المؤجر السابق (البائع) بما حصله هذا زائداً على الحد الأقصى قبل البيع ودفعه عنه المشترى للمستأجر ، فهذا تسرى فى شأنه القواعد العامة (قواعد الإثراء بلا سبب) فلا يعتبر منازعة إيجارية .

(٢) وكذلك حق المؤجر فى إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين . وقد قضى بأنه إذا نبه المؤجر على المستأجر بإخلاء العين لإجراء إصلاحات فيها على أن يعود إليها بعد ذلك ، فأجابه إلى طلبه ، ولما تم إصلاح العين طالب المستأجر المؤجر بتمكينه من العودة فرفض ، فإن هذه المنازعة لا تعتبر منازعة إيجارية ولا تدخل فى اختصاص دوائر الإيجارات (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٧) .

والتزام بضمان العيوب الخفية(١) ؛

وأخيراً لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، المنازعات المتعلقة ببطلان الإيجار ، وإبطاله ، وعدم نفاذه(٢) ،

= وقضى كذلك بأن طلب المستأجر ، الذى أخلى العين المؤجرة بناء على أمر البلدية لإجراء ترميمات فى العين المذكورة ، تمكينه من العودة إلى هذه العين لا يعتبر من المنازعات الإيجارية . وذلك لأن إخلاء المستأجر للعين لم يكن تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ، بل تطبيقاً لقوانين التنظيم . وكذلك فإن حقه فى العودة إلى تلك العين – إن وجد – يكون مستمداً من هذه القوانين الأخيرة لا من قانون إيجار الأماكن (مصر الكلية ١٠ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢٧ سنة ١٩٥٧) . وقضى بأنه إذا لم يقم المؤجر بما تعهد بإجرائه من الإصلاحات مقابل زيادة الأجرة ، كان إلزامه بإجرائها من اختصاص القضاء العادى . فإذا نص فى عقد الإيجار على أن ما تضمنه من زيادة فى الأجرة يقابل إصلاحات معينة تعهد المؤجر بإجرائها ، فتجرى مطالبة المستأجر للمؤجر بإجراء ما تعهد به أمام القضاء العادى (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(١) وقضى بأن المنازعات التى تدور حول التزام المؤجر بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية لا تكون منازعة إيجارية (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) .

(٢) فلا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة عقد الإيجار من حيث صدوره من ذى صفة فى التأجير (طنطا الكلية بهيئة استئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ – ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧) ، ولا المنازعات المتعلقة بالمفاضلة بين مستأجرين متزاحمين لعين واحدة فى وقت واحد (مصر الكلية ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٨١ سنة ١٩٥٢) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة تقدير الأجرة التى تكون مبنية على أحكام القانون العام لا على أحكام التشريع الاستثنائى . وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأنه إذا كان النزاع قد انحصر فى مقدار الأجرة المتفق عليها ولم يتناول مازيد عليها عملا بالأمرين العسكريين رقمى ٢٨٩ و٣١٥ ، وكان مبنى هذا النزاع ما ادعاه المستأجر من أن الأجرة المتفق عليها قد خفضت باتفاق بينه وبين المؤجر ، وأن الناظر الذى خلف الواقف فى النظر لا ينازع فى وقوع هذا الاتفاق وإن كان يذهب إلى أنه اتفاق باطل لأن التخفيض الذى يوجبه فيه غبن على الوقف ، فهذا النزاع لا تختص به المحكمة الابتدائية بالتطبيق للأمر العسكرى رقم ٣١٥ الذى يجعل لها الاختصاص فى المنازعات على زيادة الأجرة التى قررها ، بل الاختصاص يبقى – وفقاً للقواعد العامة – لمحكمة المواد الجزئية (نقض مدنى ١٣ يونيه سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٩٥ ص ١٩١) . وقضى أيضاً بأنه إذا طلب المؤجر تحديد القيمة الإيجارية للعين المؤجرة بما فى ذلك الحديقة التى يستغلها المستأجر رغم أنه لم يكن متفقاً عليها بالعقد ، فضلا عما تعرض له المؤجر بسبب ذلك من زيادة نفقات المياه ، فإن دائرة الإيجارات تكون غير مختصة بنظر هذه الدعوى ، لأن مقابل زيادة المنفعة مجاله تطبيق القواعد العامة للقانون المدنى لا قواعد القانون الاستثنائى (مصر الكلية ٨ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦) . وقضى بأنه إذا أجرى المستأجر هدماً وتعديلا فى العين المؤجرة خلافاً لشروط =

وانتهائه بسبب لا تتناوله أحكام التشريع الاستثنائى ، كالتقايل ، وانفساخ الإيجار بهلاك العين هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، واتحاد الذمة(١) ، وتحقق الشرط

= العقد ، وقبل زيادة الأجرة التى يقدرها قومسيون وزارة الأوقاف (المؤجرة) نظراً لهذه التعديلات ، ثم رفض قبول الزيادة التى تعهد بها ، فالمنازعة التى تقوم فى هذا الشان لا تعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . ولكن تعتبر منازعة إيجارية المنازعة فى تحديد القيمة الإيجارية على أساس أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧) . أما طلب تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بمدة الإجارة وبمقدار الأجرة ، مما لم يتناوله التشريع الاستثنائى ، فلا يعتبر منازعة إيجارية (استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ – ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٣٠ – مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤) . وطلب فرق الأجرة بموجب بند متنازع عليه فى عقد الإيجار لا يعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ وهو الحكم السابق الإشارة إليه) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع عن هذا العقد لا يكون منازعة إيجارية . وإذن فتى كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بجواز الاستئناف ، استند فى ذلك إلى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى ، وهى أن المطعون عليهما دفعا إلى الطاعن مبلغاً أنفق فى تجديد وتجميل العين المؤجرة داراً للسينما ، وأن المتعاقدين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بأقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها ، على أن تسلم هذه الدار وماشملته عدا آلة السينما إلى المطعون عليهما فى نهاية عقد الإيجار ، وإلى أنه قد لوحظ فى تقدير المبلغ الواجب دفعه شهرياً ما أدخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الأدوات والإنشاءات وهى جملة عناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها ، لأن فى ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده بجميع عناصره ، وإلى أن هذا الاتفاق لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون (نقض مدنى ٢٧ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥) .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أقام المؤجر دعواه بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ورفضت المحكمة طلب الإخلاء تأسيساً على أن علاقة الإيجار التى كانت قائمة بين المؤجر والمستأجر قد انتهت بشراء الأخير العين المؤجرة ، فإن هذا الذى قررته المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقاً لقواعد القانون العام . ومتى كان الثابت بالأوراق أن قيمة كل من الدعوى وعقد الإيجار الذى دفع بانتهائه تقل عن مائتين وخمسين جنيهاً ، فيكون الحكم قد صدر من المحكمة الابتدائية بصفة انتهائية ، ومن ثم يكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً وفقاً للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات (قبل تعديل سنة ١٩٥٢) (نقض مدنى ٣٠ نوفبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥) .

الفاسخ الذى علقت عليه التزامات أحد الطرفين ، وموت المستأجر ، والعذر الطارئ بوجه عام .

§ ٢ – قواعد الاختصاص فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى

٧٠١ – الاختصاص النوعى والاختصاص المحلى : رأينا الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . » . وهذا النص يتناول كلا من الاختصاص النوعى والاختصاص المحلى . فالمحكمة الابتدائية : هذا هو الاختصاص النوعى . ومن المحاكم الابتدائية المتعددة : المحكمة المختصة طبقاً لأحكام الاختصاص المحلى .

٧٠٢ – ا . الاختصاص النوعى : جعلت المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى من اختصاص المحكمة الابتدائية ، وذلك استثناء من القواعد العامة . فنستعرض أولا فى إيجاز أحكام القواعد العامة ، ثم نبحث أحكام التشريع الاستثنائى فى الاختصاص النوعى .

٧٠٣ – الاختصاص النوعى فى مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة : الأصل فى الاختصاص النوعى أن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً فى الدعاوى المدنية والتجارية المنقولة أو العقارية التى تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً . ويكون حكمها انتهائياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنيهاً » (م ٤٥ مرافعات) . « وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى المدنية والتجارية التى ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية . ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز مائتين وخمسين جنيهاً . وتختص كذلك بالحكم فى قضايا الاستئناف الذى يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية أو من قاضى الأمور المستعجلة » (م ٥١ مرافعات) .

وكان مقتضى هذا الأصل العام أن تكون دعاوى الإيجار من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم يزد مجموع الأجرة على مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم

نهائياً فيما لا يزيد على خمسين جنيهاً . ولكن المادة ٤٦ مرافعات نصت على أن « تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى ، وانتهائياً إذا لم تتجاوز قيمتها خمسين جنيهاً ، فيما يأتى : (أ) دعاوى المطالبة بأجرة المبانى أو الأراضى وطلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات الموجودة فى الأمكنة المؤجرة وطلب إخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر : وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً فى السنة . . . » . فخرج المشرع عن الأصل العام فى أهم دعاوى الإيجار ، وهى المطالبة بالأجرة (ويعنينا منها أجرة المبانى) وما يدعم ذلك من طلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات فى الأمكنة المؤجرة ، وطلب فسخ الإيجار وما يتبع ذلك من طلب الإخلاء أو الطرد .

فنى دعاوى المطالبة بالأجرة ودعاوى الفسخ والإخلاء – وهذه هى أهم المنازعات التى تعتبر منازعات إيجارية بالمعنى الذى حددناه فيما تقدم – تقضى القواعد المقررة فى قانون المرافعات أن يكون الاختصاص للمحكمة الجزئية أيا كانت قيمة ولو زادت على مائتين وخمسين جنيهاً إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً[1] ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتقدر قيمة دعوى الإيجار إذا كانت بصحة العقد« باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، وإذا كانت بصحة التنبيه بالإخلاء كان التقدير باعتبار أجرة المدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها . وإذا كانت بفسخ الإيجار كان التقدير باعتبار أجرة المدة الواردة فى العقد أو الباقى منها حسب الأحوال . فإن كانت مدة الإيجار أو المدة الباقية تزيد على تسع سنين ، قدرت دعوى الفسخ على أساس تسعة أضعاف الأجرة السنوية » (م ٣٨ مرافعات) . فتكون دعوى فسخ الإيجار والإخلاء مثلا من اختصاص المحكمة الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة

---

(١) وهذا فى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، أما فى العلاقة ما بين المستأجر والغير ، كمستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مقدم ، فإن تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كلها (نقض مدنى ٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٥٨ ص ٣٩٥) .

الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة الجزئية كذلك إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيها ، ولو كانت الأجرة المطالب بها هي أجرة متأخرة عن أكثر من سنة وبلغ مجموعها أكثر من مائتين وخمسين جنيهاً .

أما إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيهاً في السنة ، فإنه يجب الرجوع إلى الأصل العام . فتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم تجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الكلية إذا جاوزت قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم ابتدائياً ويجوز استئنافه أمام محكمة الاستئناف .

ولما كان يغلب في دعاوى الإيجار ألا تزيد الأجرة السنوية فيها على مائتين وخمسين جنيهاً ، فإن أكثر دعاوى الإيجار بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، تقع في اختصاص المحكمة الجزئية . ويكون الحكم فيها نهائياً فيما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً ، فإذا جاوزت القيمة هذا المبلغ جاز استئناف الحكم أمام المحكمة الكلية .

ولا تزال هذه هي قواعد الاختصاص النوعي في دعاوى الإيجار إذا تعلقت هذه الدعاوى بمنازعات لا تعتبر منازعات إيجارية على النحو الذي حددناه فيما تقدم . أما إذا تعلقت بمنازعات إيجارية ، فقد جعل المشرع الاختصاص فيها للمحكمة الكلية على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

٧٠٤ — اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية : نصت الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على أن « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . » . فالمنازعات الإيجارية إذن ، وهي المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تقع كلها في اختصاص المحكمة الكلية[١] . وكان أكثر هذه المنازعات ، كما رأينا ، يقع في اختصاص المحكمة الجزئية ،

---

(١) وهذا هو الحكم أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي سبقت قانون إيجار الأماكن ، فقد جعلت أكثر هذه التشريعات — المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ والأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ — الاختصاص للمحكمة الكلية . أما الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكان يجعل الاختصاص للجنة خاصة نص على كيفية تشكيلها .

ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام المحكمة الكلية . كما كان القليل من هذه المنازعات — وهو الذى تزيد الأجرة السنوية فيه على مائتين وخمسين جنيها وتزيد قيمته على هذا المبلغ — يقع فى اختصاص المحكمة الكلية ، ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام محكمة الاستئناف. فأراد المشرع اختصار الطريق فى المنازعات الإيجارية ، توخيا للسرعة وتبسيطاً للتقاضى . فترك مبدأ تعدد درجات التقاضى فى هذه المنازعات ، وجعل التقاضى من درجة واحدة يصدر الحكم منها نهائياً غير قابل لأى طعن . واختار لهذه الدرجة المحكمة التى كانت فى الأصل تصدر أكثر الأحكام النهائية فى مسائل الإيجار وهى المحكمة الكلية . فقد رأينا أن أكثر دعاوى الإيجار تقع ، بحسب القواعد المقررة فى قانون المرافعات ، فى اختصاص المحاكم الجزئية ، ويستأنف الحكم أمام المحكمة الكلية فيكون حكم هذه المحكمة نهائياً فى هذه الدعاوى . فالذى اختصره المشرع فى المنازعات الإيجارية من درجتى التقاضى ، ليس هو الدرجة الثانية ، بل هو الدرجة الأولى . فقد اختصر المحكمة الجزئية ، وجعل المنازعات الإيجارية ترفع رأساً إلى المحكمة الكلية التى كانت من قبل تنظر هذه المنازعات بصفة استئنافية . فكان من الطبيعى إذن أن يجعل حكم المحكمة الكلية فى المنازعات الإيجارية حكماً نهائياً لا يقبل الطعن . ولم يخسر المتقاضون بذلك إلا محكمة أول درجة وهى المحكمة الجزئية ، أما المحكمة الاستئنافية وهى المحكمة الكلية فقد احتفظوا بها[1] . وفى هذا أيضاً تقدير من

---

(١) وقد دارت مناقشة فى هذا الصدد فى مجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ قال أحد الشيوخ : « إن الضرورة تقضى بإعطاء المتقاضين حق الطعن ، إذ من الجائز أن تخطئ المحكمة الابتدائية ، ولذا أرى أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « تنص المادة على أن الدعاوى ترفع إلى المحكمة الابتدائية ، وهى الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية . والواقع أنه رؤى — اختصاراً للإجراءات — أن ترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية مباشرة بدل المحاكم الجزئية فالذى حذف هو الدرجة الأولى لا الدرجة الثانية . والمحكمة الابتدائية — كما قلت — هى الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية ، وحكمها نهائى فى مثل هذه الدعاوى » .

على أنه لابد من القول أن فى القليل من الدعاوى — وهى الدعاوى التى تجاوز الأجرة السنوية فيها مائتين وخمسين جنيهاً وتزيد قيمتها على هذا المبلغ — قد كان أمام المتقاضين درجتان ، الدرجة الابتدائية منهما هى المحكمة الكلية والدرجة الاستئنافية هى محكمة الاستئناف ، فخسروا بذلك الدرجة الاستئنافية نفسها لا الدرجة الابتدائية . ولكن هذه الخسارة ليست بذى بال ، فهى لا تقع إلا فى القليل من الدعاوى كما سبق القول . والخسارة الحقيقية فى جعل حكم المحكمة الكلية نهائياً غير قابل لأى طعن هى فى انعدام المرجع لتوحيد المبادئ التى يسير عليها القضاء فى تفسير قانون —

المشرع لأهمية المنازعات الإيجارية ، إذ تفادى أن تنظر هذه المنازعات أمام المحكمة الجزئية لما يتضمنه قانون إيجار الأماكن من مزايا عديدة للمستأجرين وقيود ثقيلة على المؤجرين .

ولما كان اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية هو اختصاص نوعى ، فإنه يعتبر متعلقا بالنظام العام . وقد نصت المادة ١٣٤ مرافعات على أن « عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها . ويجوز الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو فى الاستئناف » . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام المحكمة الجزئية ، جاز للمدعى عليه أن يدفع بعدم الاختصاص . فإذا سكت ، جاز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم اختصاصها[1] . ويجوز للمدعى عليه الدفع بعدم الاختصاص ، كما يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ، فى أية حالة كانت عليها الدعوى ، أى سواء قبل نظر الموضوع أو بعده . بل إذا فات محكمة الدرجة الأولى القضاء به ، جاز للمحكمة الاستئنافية أن تقضى به إذا أبدى الدفع أمامها لأول مرة فى أية حالة كانت عليها الدعوى ، بل يجوز لها أن تقضى به من تلقاء نفسها . ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم ، لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها ، على مخالفة هذه الأحكام .

ويتبين مما تقدم أن المحكمة الكلية لها فى دعاوى الإيجار نوعان من الاختصاص: (١) اختصاص استثنائى تنظر بموجبه جميع المنازعات الإيجارية . ونظراً لكثرة هذه المنازعات ، خصصت بقرار من وزارة العدل بعض الدوائر فى المحاكم الكلية لنظرها ، وسميت بدوائر الإيجارات . والأحكام التى تصدر من دائرة الإيجارات فى المنازعات الإيجارية أحكام نهائية غير قابلة لأى طعن . (٢) واختصاص عادى تنظر بموجبه دعاوى الإيجار التى لا تدخل فى المنازعات الإيجارية ، طبقاً لقواعد الاختصاص المقررة فى قانون المرافعات . فتنظر المحكمة الكلية

= إيجار الأماكن وتطبيقه ، لتشتت آراء المحاكم فى بعض هذه المبادئ ، مما يجعل فتح باب الطعن بالنقض فى الأحكام التى تصدر فى المنازعات الإيجارية ، ولو بقيود معينة ، أمراً مرغوباً فيه . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام فى نهائية هذه الأحكام (انظر ما يلى فقرة ٧٢٥ فى آخرها فى الهامش) .

(١) الخليفة ١٤ يناير سنة ١٩٤٦ المجموعة الرسمية ٤٧ رقم ١٧٩ .

ـ فى دوائرها العادية لا فى دوائرها الإيجارية ـ المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن ، سواء بصفة ابتدائية إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيها وكانت قيمة الدعوى تزيد على هذا المبلغ ، أو بصفة استئنافية فى أحكام المحاكم الجزئية التى تستأنف أمامها . والأحكام التى تصدر منها بصفة ابتدائية فى غير المنازعات الإيجارية تقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام إحدى محاكم الاستئناف .

وتخصيص بعض دوائر المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإيجارية بقرار من وزارة العدل ليس إلا تخصيصاً إدارياً محضاً قصد به تنظيم العمل ، وتخصيص بعض القضاة فى هذا النوع من المنازعات حتى يحيطوا بدقائقه فينجزوا عملهم القضائى فى يسر ودقة . ولكن لا يزال لكل دائرة من دوائر المحكمة الكلية ، دائرة عادية كانت أو دائرة إيجارية ، كل ما للمحكمة الكلية من اختصاص عادى أو استئنافى . فإن هذا الاختصاص تقرر بموجب القانون ، فلا يجوز أن يعدله قرار إدارى[1] . ومن ثم يجوز لدائرة عادية أن تنظر منازعة إيجارية ، كما يجوز لدائرة إيجارية أن تنظر دعوى إيجار لا تدخل فى المنازعات الإيجارية . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام دائرة عادية كان لهذه أن تنظرها ، ويكون حكمها فى هذه الحالة حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه . كما أن لهذه الدائرة العادية أن تحيل المنازعة الإيجارية إلى دائرة من دوائر الإيجارات ، عملا بحكم المادة ١٣٥ مرافعات . وإذا رفعت دعوى إيجار لا تدخل فى المنازعات الإيجارية وتجاوز نصاب القاضى الجزئى أمام دائرة إيجارية ، كان لهذه أن تنظرها[2] ، ويكون

---

(١) وقد قضى بأن دائرة الإيجارات تختص باعتبارها درجة أولى للتقاضى بكل المنازعات التى لم يعط الاختصاص فيها للمحاكم الجزئية ، شأنها فى ذلك شأن باقى دوائر محكمة مصر الابتدائية ، وليس عرض قضايا الإيجارات عليها دون غيرها إلا توزيعاً إدارياً للعمل أقره وزير العدل ، وليس من شأن هذا القرار أن يلغى القانون (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وقضى كذلك بأن حكم المحكمة الابتدائية ، مهما تكن الدائرة التى أصدرته ، يكون غير قابل الطعن بأى طريق إذا أصدر على مقتضى الاختصاص الاستئنافى فى منازعة يحكمها قانون الأماكن المؤجرة (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) .

(٢) مصر الكلية ٩ يونيه سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧ وقضية رقم ٤٤١ سنة ١٩٥٢ – ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦ .

حكمها فى هذه الحالة حكماً غير نهائى ، ويجوز الطعن فيه بالاستئناف[١] . كما أن لهذه الدائرة الإيجارية أن تحيل الدعوى إلى دائرة من الدوائر العادية[٢] . ويستوى فى كل ذلك أن يكون المدعى عليه قد دفع بعدم الاختصاص أو لم يدفع[٣].

والعبرة فى تكييف المنازعة بأنها منازعة إيجارية ليست بتكييف المدعى أو المدعى عليه ، بل بالتكييف الذى أخذت به المحكمة[٤]. فإذا رفع المؤجر دعوى بإخلاء المستأجر لعوامة استأجرها منه أمام دائرة الإيجارات ، وقضت الدائرة بأن العوامة لا تدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى فلا تكون المنازعة منازعة إيجارية ، ولكنها مع ذلك قضت بإخلاء العوامة تطبيقاً للقواعد العامة باعتبار أن النزاع يدخل فى الاختصاص العادى للمحكمة الكلية ، كان هذا الحكم قابلا للاستئناف ، ويجوز للمستأجر الذى قضى بإخلائه أن يستأنفه ، ويجوز ، من جهة أخرى للمؤجر أن يستأنف الحكم فيما تضمنه من قضائه بعدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارية ، إذ أن الحكم قد قضى بأن العوامة لا تدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى فيكون قد قضى ضمنا بعدم الاختصاص

---

(١) استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ المحاماة ٣٠ رقم ٥٣٥ ص ١٢٢٩ – ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ – استئناف مختلط ٥ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٣٩ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضى بإحالة الدعوى إلى الدائرة الخامسة لاختصاصها إذ أن النزاع المطروح عليها لا يحكمه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو خاضع لتطبيق أحكام القانون العام – بعد أن أصبح ذلك الحكم نهائياً – كان لزاماً أن تتقيد المحكمة عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أى باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء فى الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات (نقض مدنى ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٣٤٧ ص ٦٩١) .

(٣) ولا يستطيع الخصوم بمحض إرادتهم أن يعدلوا من قواعد الاختصاص ولا أن يتفقوا على ما يخالفها لتعلق هذه القواعد بالنظام العام كما سبق القول . فرفع الدعوى إلى دائرة الإيجارات ليس من شأنه بأى حال أن يؤثر فى مسألة الاختصاص . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه مادام قانون إيجار الأماكن لم ينظم حالة من يشغلون الأماكن دون سند ، فإن الدعوى التى ترفع على شخص باعتباره شاغلا العين دون سند أمام دائرة الإيجارات لا تدخل فى الاختصاص الانتهائى للمحكمة ، ومن ثم يكون حكمها قابلا للاستئناف (استئناف مختلط ٢٦ يونيه سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤) .

(٤) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ – مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ .

ينظر الدعوى باعتبارها منازعة إيجارية . فإذا رفع الاستئنافان معاً إلى محكمة الاستئناف ، ورأت هذه المحكمة أن العوامة لا تدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، رفضت الاستئناف المرفوع من المؤجر ، وقضت فى الاستئناف المرفوع من المستأجر بتأييد الحكم الابتدائى بالإخلاء أو بالغائه حسبما ترى . أما إذا رأت محكمة الاستئناف أن العوامة تدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى — كما هو الصحيح فى رأينا[1] — فإنها تقضى بعدم قبول استئناف المستأجر لأن الحكم المستأنف حكم نهائى لا يقبل أى طعن ، وتقضى بقبول استئناف المؤجر وإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من عدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارات وباختصاصها على هذه الصفة ، ومن ثم لا تتعرض لموضوع الدعوى لأن الحكم الصادر فيه حكم نهائى لا يقبل أى طعن[2] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ فى الهامش وفقرة ٥٧٥ .

(٢) وكون المحكمة الكلية هى المحكمة المختصة بنظر المنازعات الإيجارية لا يمنع من اختصاص القضاء المستعجل بنظر المسائل المستعجلة التى يخشى عليها من فوات الوقت فى هذه المنازعات ، تطبيقاً لأحكام المادة ٤٩ مرافعات ، فيجوز ، تمهيداً لرفع دعوى الإخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا لا يضر بمصلحة المالك ، رفع دعوى إثبات الحالة أمام القضاء المستعجل (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٢١ ص ٣٤١) . وقد قضى بأن القضاء المستعجل مختص بدعوى إثبات الحالة ، ولكنه غير مختص بالحكم بطرد المستأجر لإساءة استعمال العين لأن هذه المنازعة الأخيرة تعتبر منازعة إيجارية لا يختص بها القضاء المستعجل (مصر الكلية مستعجل ٦ نوفبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٣ رقم ٧٣٩٥ سنة ١٩٥٤ — وانظر فى عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر المنازعات الإيجارية من حيث موضوع المنازعة ذاته نقض مدنى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ — ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٩٠) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن لا تمنع اختصاص قاضى الأمور المستعجلة فى حالات الاستعجال ، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، ثم حدث بعد ذلك من المستأجر تصرفات توجب الاستعجال فى إخلاء العين المؤجرة ، كأن استعمل العين على وجه يضر بها ضرراً جسيماً أو استخدمها منزلا للدعارة ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى قاضى الأمور المستعجلة ليقضى بالإخلاء موقتاً دون مساس بالدعوى الموضوعية المرفوعة أمام المحكمة الكلية (استئناف مختلط ١٧ يونيه سنة ٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩) .

وفى قضية آجر مجلس بلدى لشخص داراً للسينما والتمثيل ، وعند انقضاء المدة الأصلية للإيجار انتزع المجلس العين من المستأجر ووضع عليها الأختام ، فرفع المستأجر دعوى أمام القضاء يطالبه بفض الأختام واسترداد حيازته للعين ، ورفع المجلس دعوى فرعية بصفة مستعجلة يطالب بطرد المستأجر من العين استناداً إلى أن العقد هو ترخيص فى استغلال مرفق عام . فحكم القضاء —

٧٠٥ — ب . **الاختصاص المحلى** : أما الاختصاص المحلى بالنسبة إلى المنازعات الإيجارية ، فلم يستحدث قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيه جديداً ، واقتصرت المادة ١٥ من هذا القانون على أن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . » ، أى المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات فى شأن الاختصاص المحلى ، كما سبق القول .

ونجد هذه القواعد العامة ، فى خصوص جميع دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة ويدخل فيها دعاوى الإيجار (١) ، منصوصاً عليها فى المادة ٥٥ مرافعات ، وهى تجرى بما يأتى : « فى دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التى يقع بدائرتها سكنه . وإذا تعدد المدعى عليهم ، كان الاختصاص للمحكمة التى يقع بدائرتها موطن أحدهم » . فتكون المنازعات الإيجارية — وشأنها فى ذلك شأن سائر منازعات الإيجار ولو كانت منازعات غير إيجارية — من اختصاص المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان المكان المؤجر واقعاً فى دائرة محكمة أخرى . غير أنه فى المنازعات الإيجارية يكون الاختصاص للمحكمة الكلية التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ، وفى

— المستعجل بفض الأختام ورد الحيازة للمستأجر ، وفى الدعوى الفرعية بعدم الاختصاص تأسيساً على أن المرافق ذات الصفة التجارية أو الاقتصادية لا تعتبر مرافق عامة فدعوى الطرد تختص بنظرها دائرة الإيجارات . فطعن المجلس فى الحكم بالنقض بسبب أن القضاء المستعجل أخطأ فى تكييف العلاقات القانونية بينه وبين المستأجر بأنها عقد إيجار مع أنها فى حقيقتها ترخيص فى استعمال مرفق عام ، ولو التزم القضاء المستعجل التكييف الصحيح لقضى بالطرد لأن التشريع لا يسرى فى هذه الحالة . فقضت محكمة النقض بأن خطأ القضاء المستعجل فى تكييف العلاقة القانونية بأنها عقد إيجار ، بفرض حصوله ، ليس إلا خطأ فى تقدير وقتى عاجل للنزاع اقتضته ضرورة الفصل فى الإجراء الوقتى المطلوب ، ولا تأثير له على أصل الحق الذى يبقى سليماً للطرفين أن يناضلا فيه لدى المحكمة المختصة بالفصل فيه ، ويقع على كاهل من استصدر الحكم بهذا الإجراء الموقت مسئولية التنفيذ به إن ثبت فيما بعد أن الحق لم يكن فى جانبه . ومن ثم لا يكون هذا الخطأ ، على فرض حصوله ، سبباً للطعن عملا بالمادة ١٠ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض (نقض مدنى ١٠ مايو سنة ١٩٥١ طعن رقم ١١٩ سنة ١٩ قضائية منشور فى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٣ — ص ٢٣٤) . ومعنى ذلك أن القضاء المستعجل ، مع قوله بأن المنازعة إيجارية ، حكم باختصاصه بالإجراءات الوقتية فى هذه المنازعة ، وأقرته محكمة النقض على ذلك .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٤ .

المنازعات الأخرى يكون الاختصاص تارة للمحكمة الجزئية وتارة المحكمة الكلية.

فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى إخلاء أو دعوى زيادة الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى ، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المستأجر ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التي يقع في دائرتها سكنه . وإذا تعدد المستأجرون ، كان الاختصاص للمحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن أحدهم .

وإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى تخفيض الأجرة أو دعوى استرداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المؤجر [1] ، على التفصيل الذي قدمناه فيما يتعلق بسكن المؤجر إذا لم يوجد له موطن وفيما يتعلق بتعدد المؤجرين .

هذا وتنص المادة ٦٣ مرافعات على أنه « في المنازعات المتعلقة بالتوريدات والأشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم » . ويتبين من ذلك أن محكمة المدعي تكون مختصة كذلك ، فيما يتعلق بأجور الأماكن ، متى كان عقد الإيجار قد تم أو نفذ في موطنه . ولما كان المستأجر لمسكن يقوم بتنفيذ العقد بالسكن ويتحدد غالبا موطنه به ، فتكون محكمة موطنه هي المحكمة التي نفذ في دائرتها العقد وتكون مختصة ولو كان هو المدعي . ويلاحظ أنه إذا رفعت الدعوى أمام محكمة المدعى عليه ، لم يشترط أن تكون هذه المحكمة هي التي تم العقد في دائرتها أو نفذ ، وذلك بالرغم من ظاهر النص [2] .

---

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية بعدم الاختصاص في دعوى تخفيض الأجرة عن منزل بالقاهرة مملوك لشخص يقيم بالأسكندرية ، وكان المستأجر قد رفع الدعوى أمام محكمة مصر الكلية ، فقررت المحكمة إحالتها ، عملا بالمادة ١٣٥ مرافعات ، إلى محكمة الإسكندرية الكلية التي يقع بدائرتها موطن المؤجر المدعى عليه (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢) .

(٢) لأن المشرع - كما يقول الأستاذ أحمد مسلم - أراد التخفيف لا التشديد (أحمد مسلم في التنظيم القضائي ونظرية الدعوى سنة ١٩٥٧ فقرة ٢٤٩ - وانظر أيضا فقرة ٢٤٠ - فقرة ٢٤٤ فيما يتعلق بقواعد الاختصاص المحلي المقررة في قانون المرافعات - وانظر آنفاً فقرة ٤٤٤ في الاختصاص المحلي فيما يتعلق بدعاوى الإيجار غير المتعلقة بالمنازعات الإيجارية) .

المبحث الثانى

الأحكام المتعلقة بالإجراءات

٧٠٦ — *إجراءات مبسطة وإجراءات عادية* : رسم التشريع الاستثنائى للمنازعات الإيجارية إجراءات مبسطة فى بعض النواحى ، وهى الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ووجوب أن يكون الفصل فى هذه المنازعات على وجه الاستعجال . وفيما عدا ذلك ، فإن الإجراءات الواجب اتباعها فى المنازعات الإيجارية هى نفس الإجراءات العادية الواجبة الاتباع فى المنازعات الأخرى . فنبحث أولا هذه الإجراءات المبسطة ، ثم نستعرض بعد ذلك فى إيجاز أمثلة من الإجراءات العادية التى تخضع لها المنازعات الإيجارية .

أما المنازعات التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، فهذه تخضع لجميع الإجراءات العادية التى تخضع لها سائر المنازعات ، وليس لها — خلافاً للمنازعات الإيجارية — إجراءات مبسطة غير ما تقرره القواعد العامة . وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن صراحة على ذلك ، إذ تقول : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات » .

§ ١ — الإجراءات المبسطة

٧٠٧ — *طائفتان من الإجراءات* : تنحصر هذه الإجراءات المبسطة فى طائفتين : (أ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى . (ب) الإجراءات المتعلقة بوجوب الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال .

٧٠٨ — ١ . *الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى* : رسم تقنين المرافعات الإجراءات الواجب اتباعها فى رفع الدعوى ، وتسرى هذه الإجراءات على كل الدعاوى التى ترفع أمام المحاكم ما لم يقض القانون بغير ذلك ، فتسرى على المنازعات التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، لأن المنازعات الإيجارية

قضى فيها القانون بغير ذلك كما سنرى . وتتلخص إجراءات رفع الدعوى التي رسمها تقنين المرافعات في أن ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تعلن للمدعى عليه على يد أحد المحضرين (م ٦٩ مرافعات) . وميعاد الحضور أمام المحكمة الابتدائية يكون ثمانية أيام على الأقل في الدعاوى المدنية ، ويجوز في حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ثلاثة أيام (٧٢ مرافعات) . وعلى المدعى بعد تسلمه أصل الصحيفة المعلنة أن يقدمه لقلم الكتاب لتقيد الدعوى بجدول المحكمة في اليوم السابق لتاريخ الجلسة المحددة لنظرها على الأكثر (م ٧٥ مرافعات) . وإذا سبق دفع الرسم بأكمله قبل إعلان الصحيفة ، وجب على قلم المحضرين تسليم الأصل لقلم الكتاب بعد إعلانه ؛ وعلى قلم الكتاب إجراء القيد من تلقاء نفسه (م ٧٧ مرافعات) .

هذه هي الخطوط الرئيسية للإجراءات التي رسمها تقنين المرافعات في رفع الدعوى . ومنها يتبين أن الدعوى ترفع بصحيفة تعلن على يد محضر للمدعى عليه ، وميعاد الحضور أمام المحكمة الكلية يجب أن يكون ثمانية أيام على الأقل ؛ وبعد تمام إعلان صحيفة الدعوى يرد الأصل إلى المدعى ليقدمه إلى قلم الكتاب لقيد الدعوى . وقد بسط المشرع هذه الإجراءات في المنازعات الإيجارية ، إذ تقضى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، بأن ترفع هذه المنازعات « إلى المحكمة الابتدائية بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة ، الذي يحدد جلسة للنظر في النزاع . ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » . فالمدعى في المنازعة الإيجارية يقدم طلباً بدعواه ، لا إلى قلم المحضرين ، بل إلى قلم كتاب المحكمة . ويبين في الطلب موضوع الدعوى وسببها وطلباته فيها بالإيجاز[1] . وبعد دفع الرسم يتولى

---

(١) وهذا عدا البيانات المتعلقة بالخصوم . وتبيين العين المؤجرة بياناً كافياً . وقد قضى مع ذلك بأن الخطأ في بيان العين المطلوب إخلاؤها لا يؤثر في صحة الإجراء متى كان مجرد خطأ مادى أو كتابى صار تصحيحه في الوقت المناسب ولم يترتب عليه أى ضرر ، إذ المقرر في فقه المرافعات أن البطلان لا يقع عند عدم النص عليه إلا إذا كان العيب الذى شاب الإجراء عيباً جوهرياً يفوت على الخصم مصلحته التي يقصد القانون إلى صيانتها بما أوجبه وحصلت المخالفة فيه (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨) .

قلم كتاب المحكمة بنفسه ، بعد أن يعطى إيصالا للمدعى بتسلم الطلب ، إجراءات تحديد الجلسة وإعلان الطلب وقيد الدعوى . فيرفع الطلب ، فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه ، إلى رئيس دائرة الإيجارات لتحديد جلسة لنظر الدعوى . ثم يعلن مضمون الطلب وتاريخ الجلسة إلى طرفى الخصومة ، لا على يد محضر ، بل بطريق البريد بكتاب مسجل بعلم وصول . ويجب أن يصل الإعلان قبل الموعد المحدد للجلسة بخمسة أيام على الأقل ، لا بثمانية أيام كما هو الأمر فى الدعاوى العادية على ما رأينا . فالمدعى إذن ليس عليه إلا أن يقدم الطلب لقلم كتاب المحكمة مع دفع الرسم ، ثم ينتظر بعد ذلك حتى يعلن بتاريخ الجلسة بكتاب مسجل بعلم وصول ، فيحضر الجلسة فى الميعاد المحدد . وفى هذا تبسيط ظاهر فى إجراءات رفع الدعوى(١) .

---

(١) وهذه الإجراءات المبسطة تقررت لمصلحة المدعى فيجوز له أن ينزل عنها ويلجأ إلى الطريق العادى لرفع الدعوى على يد محضر وفقاً للقواعد المقررة فى قانون المرافعات التى سبق بيانها (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١ – مصر المختلطة ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٤٣ – مصر الوطنية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤ – ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٩٢٧ سنة ١٩٥٥ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٣٦٩ سنة ١٩٥٥) . ويتحقق ذلك عملا إذا رفع المدعى الدعوى بالمنازعة الإيجارية إلى المحكمة الجزئية مثلا بصحيفة دعوى تعلن على يد محضر ، فتحيل المحكمة الجزئية الدعوى إلى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، فلا يجوز عندئذ للمدعى عليه أن يدفع أمام هذه الدائرة بأن رفع الدعوى غير صحيح لعدم اتباع الإجراءات المبسطة التى رسمها التشريع الاستثنائى ، فإن هذا التشريع لم يحرم ذوى الشأن من رفع الدعوى بالطريق العادى (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠١ سنة ١٩٥٣ – ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤ سنة ١٩٥٥) . وقد قضى فى دعوى تخفيض إيجار مرفوعة بصحيفة معلنة على يد محضر ، أعلنها مخاطباً مع السيد مأمور قسم الزيتون دون أن يبين فى إعلانه الخطوات التى سبقت تسليم الصورة وهو مايوجب بطلان الإعلان طبقاً لما استقر عليه قضاء النقض ، بأن للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة الدعوى إذا تبين لها بطلانها (مصر الكلية ٥ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤٢ سنة ١٩٦١) . ولا يترتب على رفع المنازعة الإيجارية بالطريق العادى أن تتغير طبيعة هذه المنازعة ، بل تبقى منازعة إيجارية تنظر أمام دائرة الإيجارات على وجه الاستعجال ويكون الحكم الصادر فيها نهائياً غير قابل لأى طعن (استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١) – والعكس أيضاً صحيح ، فإذا رفعت دعوى أمام دائرة الإيجارت بالإجراءات المبسطة التى رسمها التشريع الاستثنائى ، ورأت دائرة الإيجارات أن الدعوى ليست منازعة إيجارية فنظرتها وفقاً لاختصاصها العادى أو أحالتها إلى دائرة عادية ، فلا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بأن رفع الدعوى غير صحيح ، ذلك أن الخصومة – كما تقول محكمة مصر – تنعقد صحيحة –

هذا وتقضى المادة ٢٥ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ الخاص بالمحاماة بألا يجوز تقديم صحيفة الدعوى التى ترفع أمام المحاكم الكلية دون أن تكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام هذه المحاكم . ولما كانت المنازعات الإيجارية ترفع أمام المحكمة الكلية ، فإن الطلب الذى يقدمه المدعى إلى قلم كتاب المحكمة على النحو الذى بيناه يجب أن يكون موقعاً عليه من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية ، وإلا كان الطلب باطلا وكانت الدعوى غير مقبولة . والبطلان هنا يتعلق بالنظام العام ، فيجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها(١) .

ولبطلان الطلب — وهو صحيفة الدعوى بالنسبة إلى المنازعة الإيجارية — وجوه أخرى . فقد نصت المادة ٧٩ مرافعات على أنه « إذا كان الخطأ أو النقص فى بيانات صحيفة افتتاح الدعوى من شأنه أن يجهل بالمحكمة أو بالمدعى أو بالمدعى عليه أو بالمدعى به أو بتاريخ الجلسة بطلت الصحيفة . فإن وقع الخطأ أو النقص فيما عدا ذلك من بياناتها ، جاز الحكم بالبطلان » . ونصت المادة ٨٠ مرافعات على أن « عدم مراعاة مواعيد الحضور المنصوص عليها يترتب عليه بطلان صحيفة الدعوى » . فإذا وقع بالطلب وجه من وجوه البطلان على النحو المبين فى النصوص

من جهة الشكل إذا اتبع المدعى فى رفعها طريقاً مرسوماً فى قانون خاص وكانت له مندوحة فى الاعتقاد بانطباق هذا القانون على النزاع (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٠٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ٣٤٣ — ص ٣٤٤) .

(١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٣٤ سنة ١٩٥٧ — ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ (وقد جاء فى هذا الحكم أن المراد بالتوقيع هو توقيع المحامى بيده شخصياً لا بطريق إنابة أحد غيره فى التوقيع عنه ، وإلا انتفت الحكمة التى وضع النص من أجلها وهى ضمان صياغة الصحيفة بواسطة المحامى نفسه) — ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٩٠ سنة ١٩٥٧ (وقد جاء فى هذا الحكم أن البطلان يكون واجباً إذا نص القانون عليه ، وينص القانون على البطلان بلفظه أى صراحة ، وقد ينص عليه بعبارة ناهية أو نافية أى دلالة كالحالة التى نحن بصددها ، فقد نهى قانون المحاماة رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ فى المادة الخامسة والعشرين منه عن تقديم صحف الدعاوى أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية) — ١٧ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٨١ سنة ١٩٥٨ .

ويجب أن يوقع الطلب محام حتى لو كان النزاع المرفوع أمام دائرة الإيجارات لا تجاوز قيمته نصاب القاضى الجزئى ، كأن يطالب المستأجر برد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ويكون ما يطالب برده لا يزيد على مائتين وخمسين جنيهاً (مصر الكلية ١٤ نوفبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٥٩ سنة ١٩٥٧) .

المتقدم ذكرها ، وحضر المدعى عليه الجلسة بالرغم من ذلك وتمسك بالبطلان ، فإن المادة ١٤٠ مرافعات تقول إن « بطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب فى الإعلان أو فى بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة أو عن عدم مراعاة مواعيد الحضور يزول بحضور المعلن إليه ، وذلك بغير إخلال بحقه فى التأجيل لاستكمال ميعاد الحضور » . ومن ثم يزول البطلان بحضور المدعى عليه . وإن هو غاب وحكم عليه غيابياً ، فهذا الحكم نهائى لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأى طعن آخر . فلا تتاح للمدعى عليه فى المنازعة الإيجارية الفرصة التى تتاح للمدعى عليه فى المنازعات الأخرى ، وهى أن يتخلف عن حضور الجلسة حتى لا يزول البطلان ، فإن حكم عليه غيابياً أمكنه أن يعارض فى الحكم وأن يتمسك فى المعارضة ببطلان التكليف بالحضور . وهذا ما حمل بعض المحاكم على أن تجيز للمدعى عليه فى المنازعة الإيجارية أن يحضر الجلسة ، وأن يتمسك ببطلان الطلب ، دون أن يكون حضوره سبباً فى زوال هذا البطلان ، خلافاً لما تقضى به المادة ١٤٠ مرافعات ، وبذلك تتاح له فرصة التمسك بالبطلان كما أتيحت للمدعى عليه فى المنازعات الأخرى[1] .

٧٠٩ — ب . وجوب الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال : وتنص

---

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية فى هذا المعنى بأنه « إذا كانت الدعوى قد رفعت تأسيساً على التشريع الاستثنائى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن حضور المدعى عليه لا يزيل البطلان الناشىء من عيب فى الإعلان متى دفع به منذ البداية . ومناط هذا النظر أن الشارع رسم ذلك التشريع بطابع فريد ، وميزه بإجراءات خاصة بصوالح الأخصام قدر اتصالها بالنظام العام ، لذلك كان على المحاكم أن تقوم من تلقاء نفسها بتطبيق القانون فى أصوله جميعاً على الوجه الذى يحقق مراد الشارع وحكمة التشريع . ولما كان ذلك ، وكانت إجراءات التقاضى المقررة فى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تحول دون الطعن فى الأحكام الصادرة تطبيقاً له بأى طريق ، فإنه لا يصح إعمال المادة ١٤٠ مرافعات والقول بأن حضور المدعى عليه يزيل البطلان ، لأن علة زوال البطلان بالحضور هى أن تكون أمام الخصم الغائب فرصة الطعن على الحكم والتمسك فى طعنه بالبطلان . وهذه الفرصة غير متاحة أصلا فى المنازعات التى يكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن ، فمن أعلنت إليه الدعوى إعلاناً باطلا لا وسيلة له إلى منع صدور حكم نهائى عليه إلا الحضور فى جلسة المرافعة والتمسك ببطلان الإعلان ، ولا يجوز فى المنطق القانونى حرمانه من الفرصة الوحيدة المهيأة للدفاع عن حقوقه ، والتى إن فاتت صدر الحكم ضده انتهائياً ومعصوماً من أى تعيب أو إلغاء (مصر الكلية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤) – وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣٢ .

الفقرة الرابعة من المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتى : «ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال» . وعندما ينص القانون على أن نزاعاً ما يجب الفصل فيه « على وجه الاستعجال » أو « على وجه السرعة » ، فإن أهم ما يترتب على ذلك أمران :

(الأمر الأول) ما نصت عليه المادة ١١٨ من أن « الدعاوى المستعجلة ودعاوى شهر الإفلاس والدعاوى البحرية متى كانت السفينة فى الميناء ودعاوى السندات الإذنية والكمبيالات وكل الدعاوى التى ينص القانون على وجوب الفصل فيها على وجه السرعة ودعاوى التماس إعادة النظر جميعها تقدم مباشرة إلى المحكمة دون عرضها على التحضير . ويتعين على المدعى فيها أن يودع مستنداته قلم الكتاب عند قيد دعواه ، ويقدم المدعى عليه ما يكون لديه من مستندات فى جلسة المرافعة نفسها . وفى جميع الأحوال تعطى المحكمة الخصوم المواعيد المناسبة للاطلاع على المستندات والرد عليها . وكلما اقتضت الحال تقديم مستندات أو طلبات عارضة أو إدخال خصوم ، حددت المحكمة المواعيد التى يجب أن يتم فيها ذلك » .

(والأمر الثانى) ما نصت عليه المادة ٣٨٦ مرافعات من أنه «لا تجوز المعارضة فى الأحكام الصادرة فى المواد المستعجلة ولا فى المواد التى يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة » .

وفى المنازعات الإيجارية — ويجب الفصل فيها على وجه الاستعجال كما رأينا — لا حاجة إلى الاستناد إلى نص المادة ٣٨٦ مرافعات للقول بأنه لا تجوز المعارضة فى الأحكام الصادرة فيها . ذلك أن الحكم الذى يصدر فى منازعة إيجارية يكون ، بموجب نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، حكماً نهائياً لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأى طعن آخر .

بقى الأمر الأول ، وهو ما نصت عليه المادة ١١٨ مرافعات . فلا تعرض دعوى المنازعة الإيجارية على قاضى التحضير ، وتنظرها المحكمة رأساً ، وهى التى تقوم بتحضيرها ، حتى لو كانت الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى . وعلى المدعى أن يودع مستنداته قلم كتاب المحكمة عند قيد الدعوى . وعلى المدعى عليه تقديم مستنداته فى جلسة المرافعة نفسها . وذلك كله حتى يتمكن المدعى عليه من الاطلاع على مستندات خصمه قبل الجلسة ، فيعد دفاعه ويودع مستنداته

الجلسة الأولى . ولكن ذلك لا يمنع المدعى عليه من أن يطلب التأجيل في الجلسة الأولى للاطلاع على مستندات خصمه والرد عليها ، لأن القانون لا يلزمه بالحضور إلى المحكمة قبل الجلسة للاطلاع على هذه المستندات . ويتعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلب التأجيل ، وإلا تكون قد أخلت بحقوق الدفاع . وإذا أودع المدعى عليه مستنداته ، فللمدعى أن يطلب ميعادا للاطلاع والرد . وإذا اقتضت الحال تقديم مستندات جديدة أو طلبات عارضة ، من المدعى أو من المدعى عليه ، أو اختصام الغير أو إدخال ضامن في الدعوى ، تعين على المحكمة أن تحدد المواعيد المناسبة التي يجب أن يتم فيها ذلك(١) .

§ ٢ – الإجراءات العادية

٧١٠ – سريان الإجراءات العادية على المنازعات الإيجارية : وفي غير ما قدمناه من إجراءات مبسطة ، تسرى على المنازعات الإيجارية الإجراءات العادية المقررة في تقنين المرافعات لسائر المنازعات .

٧١١ – حضور الخصوم وغيابهم : فتسرى القواعد المقررة في حضور الخصوم وغيابهم . وفي اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه من المحامين . ويلاحظ ما قدمناه من وجوب توقيع الطلب المفتتح للخصومة من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية . وإذا لم يحضر المدعى ولا المدعى عليه ، قررت المحكمة شطب الدعوى . فإذا بقيت الدعوى مشطوبة ستة شهور ولم يطلب المدعى السير فيها ، اعتبرت كأن لم تكن . وإذا غاب المدعى الجلسة الأولى وحضر المدعى عليه وحده وأبدى طلبات ما ، أجلت المحكمة القضية إلى جلسة أخرى يعلنه بها المدعى عليه ، فإن لم يحضر كان المدعى عليه بالخيار بين أن يطلب اعتبار الدعوى كأن لم تكن وبين أن يطلب الحكم في موضوعها .

ولا أهمية لغياب الخصوم من حيث أثره في جعل الحكم الذي يصدر في

(١) انظر في هذه المسألة أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢ فقرة ٣٨٠ .

الدعوى حكماً غيابياً ، فسواء صدر الحكم حضورياً أو صدر غيابياً فإنه لا تجوز المعارضة فيه ولا يقبل الطعن بأى وجه .

٧١٢ — الدفوع وإجراءات الإثبات : والدفوع الجائز للمدعى عليه إبداؤها قبل التعرض للموضوع هى بعينها الدفوع التى يجوز إبداؤها فى سائر الدعاوى . وهى الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنظر فى الدعوى ، والدفع بطلب إحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام نفس النزاع أمامها أو لارتباط الدعوى بدعوى أخرى مقامة أمامها ، والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، والدفع بعدم قبول الدعوى . وقد قدمنا أن الدفع بعدم اختصاص دائرة الإيجارات بسبب أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية لا يمنع الدائرة من نظر الدعوى فى حدود اختصاصها العادى ، ولها أيضاً أن تحيلها إلى دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى وإلا أحالتها إلى المحكمة الجزئية . وقدمنا كذلك أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يجوز للمدعى عليه الحضور والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، دون أن يزيل حضوره بطلان هذه الأوراق[1] .

وإجراءات الإثبات هى عينها التى تتبع فى سائر الدعاوى . ويجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ، منتجة فيها ، جائزاً قبولها . وللمحكمة أن تستجوب من يكون حاضراً من الخصوم ، ولكل منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر ، وللمحكمة كذلك أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب خصمه ، وعلى من تقرر استجوابه أن يحضر بنفسه الجلسة التى حددها القرار . ويجوز توجيه اليمين الحاسمة ، ويجب على من يوجه هذه اليمين لخصمه أن يبين بالدقة الوقائع التى يريد استحلافه عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة جلية . وللمحكمة ، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم ، أن تقرر الانتقال لمعاينة المكان محل النزاع ، وأن تندب أحد قضاتها لذلك . وعلى الخصم الذى يطلب الإثبات بشهادة الشهود أن يبين الوقائع التى يريد إثباتها كتابة أوشفاها فى الجلسة . وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بالتحقيق فى الأحوال التى يجيز القانون فيها الإثبات بشهادة الشهود . وقد قدمنا أنه فى إثبات

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٠٨ فى آخرها .

أجرة الأساس ، فى دعوى زيادة الأجرة أو تخفيضها ، إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بشهادة الشهود[1]. وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بندب خبير . ويجوز الطعن فى الورقة المقدمة للإثبات — كمخالصة بالأجرة — بإنكار الخط أو الإمضاء فتسرى إجراءات تحقيق الخطوط ، كما يجوز الطعن فيها بالتزوير فتسرى إجراءات التزوير .

٧١٣ — اتساع نطاق الخصومة : ويجوز اتساع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع أو من ناحية الخصوم .

فيتسع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع بالطلبات العارضة . وللمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلى أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ، وما يكون مكملا للطلب الأصلى أو مترتبا عليه أو متصلا به بصلة لا تقبل التجزئة ، وما يتضمن إضافة أو تغييراً فى سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلى على حاله ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطا بالطلب الأصلى ، وللمدعى كذلك أن يطلب الأمر بإجراء تحفظى أو وقتى . و للمدعى عايه أن يقدم من الطلبات العارضة — دعاوى المدعى عليه — طلب المقاصة القضائية ، وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها ، وأى طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعى بطلباته كلها أو بعضها أو يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه ، وأى طلب يكون متصلا بالدعوى الأصلية بصلة لا تقبل التجزئة ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية .

ويتسع نطاق الخصومة من ناحية الخصوم بالتدخل فى الدعوى ، وباختصام الغير وإدخال ضامن فيها . فيجوز لكل ذى مصلحة أن يتدخل فى الدعوى منضما لأحد الخصوم ، أو طالبا الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى . وقد قضى بأنه إذا أقام المؤجر دعوى إخلاء على مستأجر شقة بالدور الرابع لاضطراره إلى هدم هذا الدور لتخفيف البناء على الأدوار السفلى ، جاز لمستأجر شقة أخرى فى نفس الدور أن يتدخل فى الدعوى منضما للمدعى عليه ، إذ أن إخلاء

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٧ .

المدعى عليه للشقة التى يستأجرها يستتبع إخلاء المستأجر الآخر لشقته(١). وللخصم أن يدخل فى الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها ، كما أن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من كان مختصما فى الدعوى فى مرحلة سابقة أو من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن أو حق أو التزام لايقبل التجزئة ، أو من قد يضار من قيام الدعوى أو من الحكم فيها إذا بدت للمحكمة دلائل جدية على التواطؤ أو الغش أو التقصير من جانب الخصوم . ويجب على المحكمة إجابة الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، ويقضى فى طلب الضمان والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة فى طلب الضمان بعد الحكم فى الدعوى الأصلية . فإذا رفع المستأجر دعوى تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع منها زائداً على الحد الأقصى على المالك الجديد ، جاز لهذا أن يدخل المالك القديم ضامناً فى الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى . ولا يعترض على ذلك بأن رجوع المالك الجديد على المالك القديم بضمان العقد فى هذه الحالة لا يعتبر منازعة إيجارية ، فلا يجوز إدخال المالك القديم ضامناً فى الدعوى متعلقة بمنازعة إيجارية مرفوعة أمام دائرة الإيجارات(٢) . فقد قدمنا أن دائرة الإيجارات لها أن تفصل فى دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية فى حدود اختصاصها العادى ، ويكون حكمها فى هذه الحالة قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة فى تقنين المرافعات . وقد نصت المادة ٦٧ مرافعات على أن « تختص المحكمة التى تنظر الدعوى الأصلية بالحكم فى الطلبات العارضة . على أنه يجوز للمدعى عليه فى طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا أثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته » . فما دام المالك القديم لم يثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته ، لم يجز له أن يتمسك بعدم اختصاص دائرة الإيجارات . ونصت المادة ٥٢ مرافعات على أن « تحكم المحكمة الابتدائية فى الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها » . فالمحكمة الكلية مختصة بنظر

---

(١) مصر الكليه ٢٩ يوليه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر فى تأييد هذا الاعتراض سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٢١ .

طلب الضمان ولو كانت قيمة هذا الطلب لا تجاوز نصاب القاضى الجزئى ، ولكن المحكمة الجزئية غير مختصة بطلب الضمان إذا جاوزت قيمته نصاب القاضى الجزئى[1] . وغنى عن البيان أن لدائرة الإيجارات ألا تنظر دعوى الضمان باعتبار أنها لا تدخل فى المنازعات الإيجارية ، فتحيلها فى هذه الحالة على دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية .

٧١٤ — انقضاء الدعوى دون حكم : وتنقضى الدعوى المتعلقة بالمنازعة الإيجارية دون حكم فى الأحوال التى تنقضى فيها دون حكم سائر الدعاوى . فقد توقف الخصومة ، أو تنقطع ، أو تسقط ، أو تنقضى بمضى المدة ، أو تنقضى بترك المدعى إياها .

وتوقف الخصومة بناء على اتفاق الخصوم على عدم السير فيها مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ إقرار المحكمة لاتفاقهم ، وإذا لم تعجل الدعوى فى ثمانية الأيام التالية لنهاية الأجل اعتبر المدعى تاركا دعواه . ويجوز للمكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهلية الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين . ويترتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التى كانت جارية فى حق الخصوم وبطلان جميع الإجراءات التى تحصل أثناء الانقطاع .

ولكل ذى مصلحة من الخصوم ، فى حالة عدم السير فى الدعوى بفعل المدعى أو امتناعه ، أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات التقاضى . ولا تبتدئ مدة سقوط الخصومة فى حالات الانقطاع إلا من اليوم الذى قام فيه من يطلب الحكم بسقوط الخصومة بإعلان ورثة خصمه الذى توفى أو من قام مقام من فقد أهليته للخصومة أو مقام من زالت صفته بوجود الدعوى بينه وبين خصمه الأصلى . والحكم بسقوط الخصومة يترتب عليه سقوط الأحكام الصادرة فيها بإجراء الإثبات وإلغاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك صحيفة الدعوى ، ولكنه لا يسقط الحق فى أصل الدعوى

---

(١) أحمد أبو الوفا فى المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢ فقرة ١٧٢ ص ١٧٥ .

ولا فى الأحكام القطعية الصادرة فيها ولو كانت غيابية ولا فى الإجراءات السابقة لتلك الأحكام أو الإقرارات الصادرة من الخصوم أو الأيمان التى حلفوها . على أن هذا السقوط لايمنع الخصوم من أن يتمسكوا بإجراءات التحقيق وأعمال الخبراء التى تمت ، ما لم تكن باطلة فى ذاتها . وفى جميع الأحوال تنقضى الخصومة بمضى خمس سنوات على آخر إجراء صحيح فيها .

ويجوز للمدعى أن يترك الخصومة ، ولا يكون الترك إلا إذا حصل بإعلان من التارك لخصمه على يد محضر أو بتقرير منه فى قلم الكتاب أو ببيان صريح فى مذكرة موقع عليها منه أو من وكيله مع إطلاع خصمه عليها أو بإبدائه شفويا بالجلسة وإثباته فى المحضر . ولايتم الترك بعد إبداء المدعى عليه طلباته إلا بقبوله ، ومع ذلك لايلتفت لاعتراضه على الترك إذا كان قد دفع بعدم اختصاص المحكمة أو بإحالة القضية إلى محكمة أخرى أو ببطلان صحيفة الدعوى أو طلب غير ذلك مما يكون القصد منه منع المحكمة من المضى فى سماع الدعوى . ويترتب على الترك إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك صحيفة الدعوى والحكم على التارك بالمصاريف ، ولكن لا يمس ذلك الحق المرفوعة به الدعوى .

٧١٥ — **الحكم الذى يصدر فى الدعوى** : وتسرى على الحكم الذى يصدر فى الدعوى المتعلقة بمنازعة إيجارية جميع الإجراءات التى تسرى على الأحكام التى تصدر فى الدعاوى الأخرى . فإذا تعدد القضاة فى الدائرة ، كانت المداولة سراً بين القضاة مجتمعين ، ولا يجوز أن يشترك فى المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا . وينطق بالحكم بتلاوة منطوقه أو بتلاوة منطوقه مع أسبابه ، ويكون النطق به علانية وإلا كان باطلا . وإذا نطق بالحكم عقب المرافعة ، وجب أن تودع مسودته المشتملة على أسبابه موقعاً عليها من الرئيس والقضاة مبينا بها تاريخ إيداعها ، وذلك فى ظرف سبعة أيام (فى القضايا التى يحكم فيها على وجه السرعة ومنها المنازعات الإيجارية كما سبق القول) وإلا كان الحكم باطلا . فإن كان النطق بالحكم فى جلسة أخرى غير جلسة المرافعة ، وجب أن تودع مسودته عقب النطق به ، وإلا كان الحكم باطلا كذلك . ويكون المتسبب فى البطلان ملزما بالمصاريف وبالتضمينات إن كان لها وجه . ويجب أن يكون الحكم مشتملا على الأسباب التى بنى عليها ، وإلا

كان باطلا. وصورة الحكم التي يكون التنفيذ بموجبها تبصم بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد أن يذيلها بالصيغة التنفيذية ، ولا تسلم إلا للخصم الذى تضمن الحكم عود منفعة عليه من تنفيذه .

ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ، ويدخل في حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة. وإذا تعدد المحكوم عليهم ، جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالسوية أو بنسبة مصلحة كل منهم فى الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة ، ولا يلزمون بالتضامن فى المصاريف إلا إذا كانوا متضامنين فى أصل التزامهم المقضى فيه . وللمحكمة أن تحكم بإلزام الخصم الذى كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلما به من المحكوم عليه ، أو إذا كان المحكوم له قد تسبب فى إنفاق مصاريف لا فائدة فيها ، أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان فى يده من المستندات القاطعة فى الدعوى أو بمضمون تلك المستندات . وإذا أخفق كل من الخصمين فى بعض الطلبات ، جاز الحكم بأن يتحمل كل خصم ما دفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بين الخصمين على حسب ما تقدره المحكمة فى حكمها ، كما يجوز لها أن تحكم بها جميعها على أحدهما . ويجوز للمحكمة أن تحكم بالتضمينات فى مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد .

ولا يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بأى وجه ، ولكن يجوز تصحيح الحكم أو تفسيره ، وسنبحث ذلك تفصيلا فيما يلى[1] .

٧١٦ — **التنفيذ** : وينفذ الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بالطرق والإجراءات التي تنفذ بها الأحكام الصادرة فى المنازعات الأخرى . ولما كان الحكم الذى يصدر فى منازعة إيجارية حكماً نهائياً ، فإنه يكون واجب التنفيذ فوراً . ومن الأحكام التي تصدر فى المنازعات الإيجارية ما يعتبر منفذاً بطبيعته ، كالحكم بزيادة الأجرة حتى ترتفع إلى الحد الأقصى أو بتخفيضها حتى تنزل إلى هذا الحد . ومنها ما ينفذ بالقوة الجبرية عند الاقتضاء ، كالحكم الصادر بالإخلاء . ومنها ما ينفذ بطريق الحجز ، كالحكم الصادر برد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى . ويسبق التنفيذ إعلان صورة الحكم التنفيذية . ويكون التنفيذ

---

(١) انظر فقرة ٧١٧ وما بعدها .

بطريق الحجز وفقاً للإجراءات المرسومة فى تقنين المرافعات فى الحجز على المنقول أو فى الحجز على العقار أو فى حجز ما للمدين لدى الغير بحسب الأحوال .

ويرفع ما يعرض فى التنفيذ من إشكالات إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراء وقتياً ، أما موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى دائرة الإيجارات التى أصدرت الحكم[1] . وجميع الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة .

المبحث الثالث

الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائى لا يقبل أى طعن

٧١٧ — مسألتان : نبحث أولا ما يشترط فى الحكم ليكون نهائياً ، وننظر بعد ذلك فى عدم قابلية الحكم لأى طعن .

§ ١ — ما يشترط فى الحكم ليكون نهائياً

٧١٨ — شرطان : يجب أن يتوافر فى الحكم شرطان : (١) أن يكون صادراً من محكمة كلية . (٢) أن يكون صادراً فى منازعة إيجارية .

٧١٩ — الشرط الأول — أن يكون الحكم صادراً من محكمة كلية : لما كانت المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الكلية كما قدمنا ، فيشترط حتى يكون الحكم الذى يصدر فيها نهائياً أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وهى المحكمة الكلية .

وليس يلزم أن تكون المحكمة الكلية التى أصدرت الحكم هى المحكمة الكلية المختصة اختصاصاً محلياً بنظر الدعوى . فقد يرفع المدعى دعواه أمام المحكمة الكلية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر دون أن يكون موطن المدعى عليه واقعاً فى هذه الدائرة ، ولا يدفع المدعى عليه بعدم الاختصاص ، أو يدفع ولكن بعد أن يبدى طلبات أو دفاعاً فى الدعوى ، أو يغيب فيصدر الحكم غيابياً ، ففى جميع هذه

---

(١) مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ — ٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ .

الأحوال يسقط الدفع بعدم الاختصاص ويصدر الحكم من محكمة كلية غير مختصة اختصاصاً محلياً ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن .

وليس يلزم أيضاً أن يكون الحكم فى المنازعة الإيجارية قد صدر من دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . فقد ترفع المنازعة إلى دائرة عادية ويصدر الحكم فيها من هذه الدائرة ، ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن . وقد قدمنا أن تخصيص بعض الدوائر لنظر المنازعات الإيجارية وتسميتها بدوائر الإيجارات إنما هو تنظيم إدارى ، ولا يمنع من أن تنظر دائرة عادية منازعة إيجارية فيكون حكمها فيها حكما نهائياً ، كما لا يمنع من أن تنظر دائرة إيجارات منازعة عادية فيكون حكمها فيها قابلا للطعن بالطرق المقررة فى تقنين المرافعات[1] .

فإذا صدر الحكم فى منازعة إيجارية من محكمة كلية ، من إحدى دوائر الإيجارات أو من دائرة عادية ، فإن الحكم يكون نهائياً ، ولو كانت المحكمة غير مختصة اختصاصاً محلياً بنظر النزاع .

٧٢٠ — *الحكم الصادر من محكمة جزئية* : ولا يتصور أن يصدر الحكم فى منازعة إيجارية من محكمة جزئية مع علم هذه المحكمة أنها تفصل فى منازعة إيجارية ، لأن القاضى الجزئى متى رأى أن الدعوى التى رفعت أمامه تتعلق بمنازعة إيجارية ، تعين عليه أن يحكم بعدم الاختصاص وأن يأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة الكلية ، ولو كانت قيمتها داخلة فى نصابه . وإنما يقع أن يحكم القاضى الجزئى فى منازعة إيجارية ، اذا اعتبرها منازعة عادية وكانت قيمتها تدخل فى نصابه .

فالقاضى الجزئى يحكم إذن فى المنازعات الإيجارية فى إحدى حالتين : (الحالة الأولى) لا يكون فيها حكمه فى الموضوع بل فى الاختصاص ، إذا تبين أن المنازعة ايجارية فيقضى بعدم الاختصاص . وفى هــذه الحالة لا يكون حكمه نهائيا ، بل يجوز استئنافه أمام المحكمة الكلية . فإذا أيدت هذه المحكمة حكمه بعدم الاختصاص ، كان المختص هى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، ويكون الحكم الصادر من هذه الدائرة نهائياً . وإذا ألغت المحكمة الحكم بعدم الاختصاص ، وباختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٠٤ .

إيجارية ، لم يجز لها أن تتصدى لموضوع الدعوى لأن التصدى قد ألغى فى تقنين المرافعات الجديد ، ووجبت إعادة القضية إلى المحكمة الجزئية للفصل فيها باعتبارها دعوى عادية ، ويكون الحكم الصادر من هذه المحكمة قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات . (الحالة الثانية) يكون حكم القاضى الجزئى فيها حكما فى الموضوع ، إذا رأى أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية . والحكم الذى يصدره فى الموضوع يكون قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات ، فيجوز استئنافه إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز النصاب النهائى للقاضى الجزئى . فإذا استؤنف الحكم أمام المحكمة الكلية ، أيدته فى موضوعه أو ألغته أو عدلته حسبما ترى . ويجوز لها أيضاً أن تقضى ، ولو من تلقاء نفسها ، وفى أية حالة كانت عليها الدعوى ، بعدم اختصاص القاضى الجزئى بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية . فيكون المختص بنظر الدعوى هى الدائرة الإيجارية بالمحكمة الكلية . وحتى لو كان حكم القاضى الجزئى فى الموضوع نهائياً لأن قيمة الدعوى لا تجاوز نصابه النهائى ، فإنه يجوز مع ذلك استئناف حكمه الضمنى باختصاصه بنظر الدعوى على اعتبار أنها منازعة عادية ، والتمسك أمام المحكمة الكلية التى يستأنف إليها الحكم بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ونرى من ذلك أنه إذا صدر من القاضى الجزئى حكم فى منازعة إيجارية ، فإن حكمه يكون دائماً غير نهائى . ذلك أنه إذا قضى بعدم الاختصاص جاز استئناف حكمه أمام المحكمة الكلية . وإذا قضى باختصاصه على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، جاز استئناف حكمه فى الموضوع إذا كان قابلا للاستئناف ، وجاز على كل حال دائماً استئناف حكمه الضمنى بالاختصاص . فلا يصدر إذن من قاض جزئى حكم فى منازعة إيجارية ، إلا ويكون حكمه غير نهائى ، ويجوز دائماً الطعن فيه بالاستئناف .

٧٢١ — الحكم الصادر من محكمة استئناف : كذلك لا يتصور أن يصدر حكم من محكمة استئناف فى منازعة إيجارية . فمحكمة الاستئناف لا تنظر إلا الاستئناف المرفوع لها من حكم صادر من محكمة كلية . فإذا رفعت منازعة أمام المحكمة الكلية ، وقضت هذه فيها باعتبارها منازعة إيجارية ، فإن حكمها يكون نهائياً كما قدمنا . ولا يجوز استئنافه فى الموضوع ، وإنما يجوز استئنافه فيما قضى به ضمناً من اختصاص المحكمة بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية[1] .

---

(١) استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية .

فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص ، جاز الطعن فى حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض ، لم يجز المساس بحكم المحكمة الكلية فى موضوع الدعوى وهو حكم نهائى كما سبق القول(١) . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص ، جاز أيضاً الطعن فى حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض ، فإن المختص بنظر النزاع فى الموضوع يكون دائرة عادية بالمحكمة الكلية ، وعليها أن تطبق أحكام القانون العام لا أحكام التشريع الاستثنائى . هذا كله إذا قضت المحكمة الكلية فى مبدأ الأمر بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . أما إذا قضت بأن الدعوى تتعلق بمنازعة عادية ، أمكن أيضاً استئناف حكمها الضمنى بعدم اختصاصها بنظر الدعوى . فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الضمنى بعدم الاختصاص ، وكانت المحكمة الكلية قد أصدرت حكماً موضوعياً فى النزاع باعتبار أنه لا يتعلق بمنازعة إيجارية ، بقى هذا الحكم الموضوعى قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم الضمنى بعدم الاختصاص وقضت باختصاص المحكمة الكلية فى حدود الاختصاص الاستثنائى باعتبار أن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية ، أعيدت القضية إلى المحكمة الكلية للفصل فيها بتطبيق أحكام التشريع الاستثنائى ، والحكم الذى يصدر من المحكمة الكلية فى هذه الحالة يكون حكماً نهائياً .

ونرى من ذلك أن محكمة الاستئناف لا يمكن أن تنظر منازعة إيجارية فى موضوعها ، حتى يقال إن حكمها فى الموضوع يكون غير قابل للطعن أو قابلا له . وكل ما يمكن أن تنظره محكمة الاستئناف هو الاستئناف المرفوع أمامها من حكم المحكمة الكلية فى الاختصاص ، وعندئذ تصدر حكماً يكون دائماً قابلا للطعن فيه بالنقض(٢) .

٧٢٢ — الشرط الثانى — أن يكون الحكم صادراً فى منازعة إيجارية : ولا يكفى أن يصدر الحكم من محكمة كلية ، بل يجب حتى يكون الحكم نهائياً أن يكون صادراً فى منازعة إيجارية . وقد قدمنا أنه إذا صدر حكم فى دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، فإن الحكم الذى يصدر فيها لا يكون حكماً نهائياً ويجوز الطعن

(١) استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦ .
(٢) قارن فى ذلك سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٠ — ص ٣٥١ .

فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات ، حتى لو صدر الحكم من محكمة كلية وفى دائرة من دوائر الإيجارات فيها . فإذا صدر الحكم ، ولو من دائرة الإيجارات ، فى مسألة أولية كالحكم فى الاختصاص ، فقد قدمنا أن الحكم لا يكون نهائياً ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات[1] .

كذلك إذا اختلطت بالمنازعة الإيجارية منازعة غير إيجارية ، ونظرت دائرة الإيجارات المنازعتين معاً بحكم الارتباط ، فإن الحكم يكون نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية وغير نهائى فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية . مثل ذلك أن يرفع المستأجر أمام دائرة الإيجارات دعوى بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ، وبمقدار الضريبة التى أعفى منها المالك بموجب أحكام تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن الحكم الذى يصدر فى الشق الأول من التخفيض يكون نهائياً ، والحكم الذى يصدر فى الشق الثانى يكون قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة فى تقنين المرافعات[2] . ومثل ذلك أيضاً أن يرفع المستأجر دعوى على المالك الجديد باسترداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، فيدخل المالك الجديد المالك القديم ضامناً فى الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة الفعلية لا تزيد على الحد الأقصى ، فيكون الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية حكماً نهائياً ، أما الحكم الصادر فى دعوى الضمان فيكون قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة فى تقنين المرافعات[3] .

على أنه إذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكم الذى يصدر من دائرة الإيجارات بالفصل فى أمر جنسية الخصوم تمهيداً للفصل فى اختصاص القضاء المختلط يكون حكماً غير نهائى ، ويكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف (استئناف مختلط ٢٩ مارس سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٩١) .

وقد تقف المحكمة الدعوى حتى يفصل فى النزاع فى مسألة أولية ، كالنزاع الذى يثيره المستأجر بوجوب خصم ما قام به من ترميمات مستعجلة من الأجرة فعندئذ يرفع هذا النزاع إلى المحكمة المختصة ، والحكم فيه يكون قابلا للطعن طبقاً للقواعد المقررة فى تقنين المرافعات (انظر آنفاً فقرة ٦٣٩ فى آخرها) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٩٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧١٣ .

المادة ٣٤٦ / ٢ مدنى : فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ، ومن ثم يكون الحكم فيها حكماً نهائياً لا يقبل أى طعن[1] .

كذلك الحكم الصادر فى الدفوع المتعلقة بشكل الدعوى المرفوعة بالمنازعة الإيجارية وبجواز قبول هذه الدعوى يكون غير قابل لأى طعن ، إذ يسرى عليه ما يسرى على الأصل . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت الأحكام الصادرة فى موضوع الدعوى التى يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير قابلة لأى طعن وفقاً لنص المادة ١٥ منه ، فإنه لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض ولا فى الدفوع المقدمة فيها ، مثل الدفع ببطلان التكليف بالحضور ، إذ يسرى عليها ما يسرى على الأصل[2] . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت المحكمة مختصة بالفصل فى موضوع الدعوى فصلا نهائياً ، فإنها تكون بطريق اللزوم مختصة كذلك بالفصل فى الدفع بعدم قبول هذه الدعوى لرفعها قبل الأوان ، وسواء أخطأت أو أصابت فى ذلك ، فإن حكمها يكون غير قابل للطعن ، إذ يسرى على الحكم الصادر فى هذا الدفع من حيث جواز الطعن فيه ما يسرى على الحكم الصادر فى موضوع الدعوى . وإذن فمتى كان يبين من الحكم الصادر من محكمة أول درجة أنه فصل فى أسبابه فى أن العين المؤجرة لا تشمل الأرض الفضاء ، وبذلك انحصر النزاع فيما دفع به الطاعن من عدم قبول طلب زيادة الأجرة لتقديمه قبل الأوان ، فإن الحكم فى هذا الدفع يكون قد صدر فى منازعة إيجارية ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا تكون المحكمة الاستئنافية قد أخطأت إذ قضت بعدم قبول الاستئناف عملا بالمادة ١٥ من القانون المشار اليه[3] .

والعبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادراً فى منازعة إيجارية ، فيكون نهائياً ، بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . فإذا طبقت المحكمة حكماً من أحكام التشريع الاستثنائى ، كان حكمها فى ذلك نهائياً لا يقبل أى طعن . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دائرة الإيجارات لها سلطة كاملة فى تطبيق أحكام

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٩٩ فى الهامش .

(٢) نقض مدنى ٢٤ يونيه سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ — ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ .

(٣) نقض مدنى ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢ .

التشريع الاستثنائى ، فمتى طبقت حكما منها فإن هذا يكفى لاعتبار حكمها صادرا بالتطبيق لأحكام التشريع الاستثنائى لا لأحكام القانون العام ، ومن ثم يكون حكمها نهائياً غير قابل لأى طعن[1] .

فإذا توافر الشرطان السالفا الذكر ، وكان الحكم صادراً من محكمة كلية فى منازعة إيجارية ، فإنه يكون حكماً نهائياً ولا يكون قابلا للطعن فيه بأى وجه . وننتقل الآن لعدم قابلية الحكم لأى طعن .

§ ٢ – عدم قابلية الحكم لأى طعن

٧٢٣ – الوجوه المختلفة لمراجعة الأحكام : يمكن تصور وجوه مختلفة لمراجعة الحكم . فهناك وجوه للطعن فى الحكم ، وهى إما وجوه عادية أو وجوه غير عادية . وهناك الطعن فى الحكم بدعوى بطلان مبتدأة . وهناك طلب تصحيح الحكم أو تفسيره . وهناك أخيراً اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها[2] .

والحكم الصادر فى منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بأى وجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . ولا يجوز الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة – وهو فى ذلك كسائر الأحكام – طبقاً للقاعدة المعروفة التى تقضى بألا بطلان فى الأحكام . ولكن يجوز طلب تصحيحه أو تفسيره ، طبقاً للإجراءات التى رسمها تقنين المرافعات فى ذلك . ويجوز أيضاً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة ، لأن هذا الاعتراض لا يعتبر طعنا فى الحكم .

فنبحث إذن : (ا) وجوه الطعن العادية . (ب) وجوه الطعن غير العادية . (جـ) دعوى البطلان المبتدأة . (د) تصحيح الحكم وتفسيره . (هـ) اعتراض الخارج عن الخصومة .

٧٢٤ – ا . وجوه الطعن العادية : هذه الوجوه هى المعارضة والاستئناف .

---

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وسنرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة وجه لمراجعة الحكم دون أن يكون طعناً فيه ، على النحو الذى ذهب إليه تقنين المرافعات الجديد ، فهو لا يدخل إذن فى وجوه الطعن ، لا العادية ولا غير العادية .

فإذا صدر الحكم فى منازعة إيجارية غيابياً ، لم تجز فيه المعارضة(١) ، ليس فحسب لأن الحكم نهائى ، بل أيضاً لأنه لاتجوز المعارضة فى الدعاوى التى يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة (م ٣٨٦ مرافعات) حتى لو كان الحكم غير نهائى(٢) . ولكن الحكم الغيابى الصادر فى منازعة إيجارية يتضمن حكما ضمنيا بأن المنازعة إيجارية وباختصاص المحكمة بنظرها . ولما كان هذا الحكم الضمنى بالاختصاص يقبل الطعن فيه ، وقد صدر غيابيا ، فإنه يجوز الطعن فيه بالمعارضة . وتقتصر المحكمة فى المعارضة على نظر مسألة الاختصاص. فإن أيدت حكمها الصادر بالاختصاص ، فإن الحكم الغيابى النهائى الصادر فى موضوع المنازعة الإيجارية لا يجوز مسه . وإن ألغته ، أمرت بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة . والحكم الصادر فى المعارضة فى الدفع بعدم الاختصاص يجوز استئنافه ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

---

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ – استئناف مختلط ١٨ يونيه سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠ – ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٨١ .

ولكن تجوز المعارضة فى الأمر الذى يصدر من رئيس دائرة الإيجارات بتقدير مصروفات الدعوى فى منازعة إيجارية طبقاً للمادة ٣٦٣ مرافعات ، لتحصيلها من ألزم بها فى الحكم الصادر فى الدعوى (مصر الكلية ١٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٨٤٥ سنة ١٩٥٢) .

(٢) وفى قضية حكمت المحكمة غيابياً على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة التى قامت بالمؤجر . ولما لم يستطع المستأجر المعارضة لعدم جوازها ، دخل من باب آخر ورفع دعوى على المؤجر يطلب الحكم فيها باعتبار الضرورة التى سبق أن صدر الحكم بالإخلاء بناء عليها غير كافية وبسقوط الحكم تبعاً لسقوط السبب المؤسس عليه ، فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقالت فى أسباب حكمها إن الذى يهدف إليه المدعى هو أن تعاود المحكمة النظر فى الحكم الغيابى النهائى ، وهذا غير جائز قانوناً طبقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تنص على أن « الحكم الذى يصدر فيه يكون غير قابل لأى طعن » . فليس جائزاً بعد صراحة النص أن تقلب المحكمة أوراق الدعوى السابقة المحكوم فيها غيابياً ، و تبحث فى صحة السبب الذى تعلل به المدعيان فيها ، وتبت فى صحته أو عدم صحته ، وإلا كان ذلك من جانبها إعادة بحث قضية محكوم فيها بحكم انتهائى وغير قابل لأى طعن (مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٧٣٠ سنة ١٩٥٣) – انظر أيضاً فى نفس المعنى إشكالا فى التنفيذ قضى برفضه لأن ما استند إليه المستشكل فى إشكاله سبق أن أثاره أمام محكمة الموضوع ، وبحثته المحكمة ، ثم أصدرت حكمها بالإخلاء ، فحسمت كل المنازعات التى أثيرت أمامها ، ولا محل لعرضها فى قالب آخر وإلا كان معنى ذلك الطعن فى حكم غير قابل لأى طعن (مصر الكلية ٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤) – وانظر أيضاً مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ .

ولا يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بالاستئناف(١) ، ولو كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى . وإنما يجوز الطعن بالاستئناف فيما تضمنه الحكم من حكم ضمنى فى الاختصاص ، على النحو الذى رأيناه فى المعارضة . وتقتصر محكمة الاستئناف على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت الحكم الصادر من المحكمة الكلية بالاختصاص ، فإن الحكم النهائى الصادر فى الموضوع من المحكمة الكلية لايجوز مسه . وإن ألغته ، ألغى معه الحكم الموضوعى لأنه صادر من محكمة غير مختصة(٢) . والحكم الصادر من محكمة الاستئناف فى الاختصاص يجوز الطعن فيه بالنقض ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

٧٢٥ — ب . وجوه الطعن غير العادية : هذه الوجوه هي النقض والتماس إعادة النظر .

وقد ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع لم يقصد من جعل الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائياً إلا أن يحرم الطعن فيه بالطرق العادية ، وهى المعارضة والاستئناف ، أما الطعن فيه بالطرق غير العادية فجائز ، شأنه فى ذلك شأن كل حكم نهائى(٣) . وهذا القضاء لايخلو من الوجاهة ، إذ يمكن من تصحيح أخطاء قد تكون وليدة الغش أو التزوير عن طريق التماس إعادة النظر ، ويمكّن عن طريق النقض من توحيد المبادئ المتعارضة التى نراها منتشرة فى الأحكام النهائية التى تصدرها المحاكم الكلية فى المنازعات الإيجارية . وهو فى الوقت ذاته لايتعارض تعارضاً صريحا مع نص القانون . فإن المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول إن الحكم الصادر فى منازعة إيجارية « لايكون قابلا لأى طعن » ، ويمكن تفسير هذه العبارة بأن الحكم يكون نهائياً ، ولا تمنع نهائية الحكم من

---

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ — استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٨١ (وهما الحكمان السابق الإشارة إليهما) — ويكون الحكم غير قابل للاستئناف حتى لو ذكر فيه خطأ أنه حكم ابتدائى (en premier ressort) : استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ .

(٢) استئناف مصر ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٣ .

أن يكون قابلا للطعن فيه بوجوه الطعن غير العادية . ويكون المقصود بعبارة « أى طعن » الطعن بأى وجه من وجوه الطعن العادية .

ومهما يكن من أمر ، فإن هذا القضاء لم يظفر بتأييد من المحكمة العليا ولا من المحاكم الأخرى . فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع رأى أن الغرض من الأحكام التى سنها لتخفيف أزمة المساكن لا يتحقق إلا بسرعة حسم المنازعات الناشئة عنها لتستقر الأوضاع على وجه الاستعجال ، وأن هذا يقتضى ألا تكون هذه المنازعات خاضعة فى إجراءاتها ونظرها وطرق الطعن فيها للقواعد المقررة فى قانون المرافعات . ومتى كان النص صريحاً فى إطلاقه ، فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . أما القول بأن الشارع لم يقصد بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه منع الطعن بطريق النقض ، لأن هذا الطعن لم يكن جائزا فى الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية وفقاً لقانون إنشاء محكمة النقض الذى كان معمولا به وقت صدور قانون إيجار الأماكن فلم تكن تشمله عبارة « أى طعن » فى المادة ١٥ منه ، هذا القول مردود بأنه إذا كان الطعن بطريق النقض غير جائز فى جميع الأحكام التى تصدر فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، فإنما يرجع هذا إلى ما نصت عليه المادة ١٥ المشار إليها من جعل الفصل فى المنازعات الناشئة عنه من اختصاص إحدى الدوائر بالمحكمة الابتدائية مهما كانت قيمة الدعوى ومن عدم جواز الطعن فى أحكامها ، ولولا هذا النص لخضعت هذه الأحكام للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيها بكافة الطرق القانونية وغير العادية[1] .

فلا يجوز إذن الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بطريق النقض . وقد كان هذا التحريم وقت صدور قانون إيجار الأماكن فى سنة ١٩٤٧ يرجع إلى سببين : نص المادة ١٥ من هذا القانون الذى يجعل الحكم غير قابل « لأى طعن » ، وقانون إنشاء محكمة النقض ذاته الذى كان سارياً وقتئذ ويحرم

---

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ – وانظر أيضاً نقض مدنى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٨٩ ص ١١٩٧ – ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ – مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ – وانظر ماسنورده من أحكام محكمة مصر الكلية فى خصوص عدم جواز التماس إعادة النظر فى المنازعات الإيجارية .

الطعن بالنقض فى الأحكام النهائية إذا صدرت من المحاكم الكلية . ثم صدر تقنين المرافعات الجديد ، وتجيز المادة ٤٢٥ منه الطعن بالنقض فى الأحكام الصادرة « من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية أو فى استئناف أحكام المواد الجزئية » . فارتفع بذلك السبب الثانى ، ولكن السبب الأول وهو نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لايزال قائماً ، وهو السبب الذى غلبته محكمة النقض فى حكمها السالف ذكره . فقد أثير أمامها أن المادة ٤٢٥ من تقنين المرافعات الجديد ، إذ أجازت الطعن بالنقض فى الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الكلية ، تكون بذلك قد أجازت الطعن بالنقض فى الحكم الانتهائى الصادر من المحكمة الكلية فى المنازعات الإيجارية ، فإن النص عام مطلق يشمل هذه الأحكام وغيرها ، وتكون المادة ٤٢٥ مرافعات قد نسخت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بالطعن بطريق النقض ، فأجازت الطعن بهذا الطريق دون الطعن بالطرق الأخرى . ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر ، وقالت فى الرد عليه : « وأما ما يثيره الطاعن من أن المادة ٤٢٥ من قانون المرافعات المعمول به ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ والتى تجيز الطعن فى الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة ١٥ المشار إليها ، فمردود بأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إنما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء . ولا يستفاد هذا المعنى من المادة ٤٢٥ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى ضمنا النص الوارد فى قانون خاص . ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فيما قضى به الحكم المطعون فيه من إخلاء العين المؤجرة وتسليمها غير جائز »[1] .

---

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ (وهو الحكم الذى سبقت الإشارة إليه) . هذا وبالرغم من أن محكمة النقض قد ذهبت كما نرى ، إلى أن المادة ٤٢٥ مرافعات لم تنسخ المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، فإنها قد ذهبت فى حكم آخر إلى أن المادة ٤٢٦ مرافعات تحد من تطبيق المادة ١٥ سالفة الذكر . فقضت بأنه وإن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى بعدم جواز الطعن بطريق النقض فى الأحكام التى تصدرها المحاكم الابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وبتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، إلا أنه لما كانت المادة ٤٢٦ مرافعات تجيز الطعن بالنقض فى أى حكم نهائى – أياً كانت المحكمة التى أصدرته – فصل فى نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين =

ثم أعيد تحريم الطعن بالنقض فى الأحكام النهائية التى تصدر من المحاكم الكلية بقانون صدر فى سنة ١٩٥٢ ، فعاد السبب الثانى لتحريم الطعن بالنقض فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الإيجارية إلى الظهور بجانب السبب الأول ، يتضافران معاً على تحريم الطعن بالنقض فى هذه الأحكام . وأصبح الآن من المتعين القول بعدم جواز الطعن بالنقض فى حكم يصدر فى منازعة إيجارية ، لا استناداً إلى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فحسب ، بل أيضاً استناداً إلى الأحكام العامة التى تبين ما يجوز الطعن فيه بالنقض وما لا يجوز . وإذا كان من المرغوب فيه فتح باب الطعن بالنقض فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الإيجارية توحيداً للمبادئ القانونية ، فإن هذا أصبح الآن يقتضى تعديلا إما فى تقنين المرافعات وإما فى قانون إيجار الأماكن ، ولم يعد من الممكن فتح هذا الباب عن طريق تفسير النصوص القائمة[1] .

ولا يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بطريق التماس إعادة النظر ، لنفس الأسباب التى اقتضت عدم جواز الطعن هذا الحكم بطريق

= الخصوم أنفسهم وحاز قوة الشيء المحكوم به سواء أدفع بهذا الدفع أم لم يدفع ، وكان الطعن مقصوراً على خطأ الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر فى دعوى كانت قائمة بين نفس الخصوم ، فإنه إعمالاً للمادة المذكورة المطلق نصها بحيث يشمل كل حكم انتهائى على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم أياً كانت المحكمة التى أصدرته ، يكون الطعن بطريق النقض فى هذه الحالة جائزاً ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) .

(١) ونرى أنه ينبغى التفكير فى فتح باب الطعن بالنقض فى الأحكام التى تصدر فى المنازعات الإيجارية ، على أن يوضع لهذا الطعن إجراءات سريعة مختصرة ، وذلك توحيداً للمبادئ القانونية فى قضاء الإيجارات . وقد أخذت هذه المبادئ تتعارض بعضها مع بعض ، فكل دائرة إيجارية حكمها نهائى لا يقبل أى طعن ، وكثيراً ما يقع التعارض بين أحكام هذه الدوائر الكثيرة العدد المنتشرة فى جميع أنحاء البلاد (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فى تقديمه للطبعة الثالثة ص هـ – عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات فى تقديمه لمؤلفه حرف هـ) . ولا يجدى التفكير فى تنظيم دوائر مجتمعة ، سواء من دوائر محكمة مصر وحدها أو من دوائر هذه المحكمة مع دوائر محكمة الإسكندرية ، فإن هذه الدوائر فضلا عن كثرة عدد أعضائها ، لا تكون ممثلة لدوائر المدن الأخرى ، ويصعب تنظيم دوائر مجتمعة من جميع الدوائر الإيجارية المنتشرة فى البلاد . فلا يبقى إذن ، لتوحيد المبادئ القانونية فى قضاء الإيجارات ، إلا فتح باب الطعن بالنقض على النحو الذى أشرنا إليه .

النقض . وهنا أيضاً يمكن القول بأن المادة ٤١٧ مرافعات التى تجيز التماس إعادة النظر فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية لم تدخل أى تعديل على أحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، ولا يزال نص هذه المادة قائماً يقضى بعدم قابلية الحكم الصادر فى منازعة إيجارية « لأى طعن » . وقد أثيرت هذه المسألة أمام إحدى المحاكم ، فأجابت بما يلى : « أما ما يثيره الملتمسون من أن المادة ٤١٧ مرافعات التى تجيز التماس إعادة النظر فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقول مردود ، لأن القانون المذكور تشريع اقتضته الضرورة ، ونصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا النص من المادة ٤١٧ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى هذا النص الوارد فى قانون خاص »[1] . وقد قضى كثير من المحاكم[2] ، بعدم جواز التماس إعادة النظر فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الإيجارية . وجاء فى بعض هذه الأحكام أنه يتعين الحكم دائماً بعدم جواز الالتماس فى كل ما تقضى به المحكمة الابتدائية على أساس قانون الأماكن المؤجرة ، ولا يقبل التعلل بما قد تقع فيه بعض الأحكام من خطأ يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التى تدعو إلى تصويب تلك الأحكام فإن المصلحة العامة التى ابتغاها المشرع بتقرير عدم جواز الطعن تقتضى تضحية المصالح الخاصة فى حالات نادرة الوقوع ، كى تنتهى المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية[3] .

---

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٦٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٤ (وقد بنى الالتماس فى هذه القضية على أن الزواج الذى اتخذ سبباً للإخلاء صورى لحصول الطلاق فور الحكم بالإخلاء) — ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٨٤٨ سنة ١٩٥٤ — ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٤٦ سنة ١٩٥٤ — ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٣٦٨٦ سنة ١٩٥٣ — ١٥ نوفبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٩٢١ سنة ١٩٥٦ — ٢٣ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٥٧ — ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٤٠٥٠ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ — هذا وإذا قضت المحكمة بعدم جواز الالتماس ، فإن ذلك لا يوقع الملتمس تحت طائلة المادة ٤٢٣ مرافعات التى تقضى بالحكم بالغرامة على الملتمس ، لأن محل هذه المادة أن يقضى برفض الالتماس لا بعدم جوازه (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٧) .

٧٣٦ — **حـ . دعوى البطلان المبتدأة** : وما دام الحكم الصادر فى منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه ، لا بوجوه الطعن العادية ولا بوجوه الطعن غير العادية ، فإنه لا يجوز أيضاً الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وهذه هى القاعدة التى تسرى على جميع الأحكام . فقد تكون المحكمة التى أصدرت الحكم قد أخطأت فى استخلاص الوقائع أو تقديرها أو أخطأت فى تطبيق القانون على الوقائع المستخلصة . وقد تكون هذه المحكمة غير مختصة ، أو يكون أحد الخصوم غير أهل للتقاضى . وقد يكون الحكم قد صدر بناء على إجراءات باطلة ، أو شابه عيب فى النطق به أو تحريره أو إيداعه أو تشكيل المحكمة التى أصدرته أو البيانات الواجب ذكرها فيه . قد يكون ذلك ، فيكون الحكم باطلا . ولكن لا سبيل إلى التمسك بالبطلان إلا عن طريق الطعن فى الحكم بوجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . فإذا استغلقت هذه الوجوه ، لم يجز الطعن فى الحكم ، كما يطعن فى العقد ، بالبطلان بدعوى مبتدأة[1] . ذلك أن استقرار الحقوق ، ووجوب طمأنينة المتقاضين إلى احترام الأحكام ، وضرورة وقوف التنازع عند حد معين ، وجميع الأسباب التى تدعو لاحترام قوة الأمر المقضى ، كل ذلك يقتضى أن يكون للطعن فى الحكم طرق خاصة ، وفقاً لإجراءات معينة ، وفى مواعيد محددة . فإذا استنفدت هذه الطرق أو فاتت مواعيدها ، أصبح الحكم غير قابل للطعن فيه ، ووجب اعتباره عنواناً للحقيقة . وهذا ما أجمع عليه فقه المرافعات[2] .

---

(١) وقد قضت محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة فى هذا المعنى بأن الشارع حصر طرق الطعن فى الأحكام فى دائرة محدودة ووضع لها آجالا محددة وإجراءات معينة ، فلا سبيل إلى سحب أحكام القضاء أو إصلاحها مهما كانت معيبة إلا بالتظلم منها بطريق الطعن المناسب لها . فإن كان الطعن فى الحكم بإحدى هذه الطرق غير جائز أو غير مجد أو كان قد استغلق ، فلا سبيل للتخلص منه ولو كان باطلا لعيب شكلى فيه متعلق بإصداره أو تسبيبه أو تحريره أو البيانات الواجب ذكرها فيه أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق فى طلب إبطاله . لا سبيل إلى ذلك بدعوى بطلان أصلية أى بدعوى مبتدأة ، ولا بدفع بالبطلان يقدم فى دعوى قائمة كما يطعن فى العقود مثلا ، طبقاً للقاعدة القانونية المقررة من قديم الزمان وهى أنه لا بطلان فى الأحكام (Voies de nullité n'ont lieu contre les jugements) محكمة القضاء الإدارى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١) .

(٢) محمد حامد فهمى فى المرافعات سنة ١٩٤٠ فقرة ٦٤٦ ص ٦٥٤ – محمد العشماوى =

والحكم فى منازعة ايجارية لايقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، شأنه فى ذالك شأن سائر الأحكام . ولا يغير من ذلك أن يكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه بوجوه الطعن العادية وغير العادية ، فأصبحت الحاجة إلى فتح باب لتقويم ما اعوج منه أمس بالنسبة إليه منها بالنسبة إلى الأحكام الأخرى التى ينفتح فيها أبواب الطعن العادية وغير العادية . ذلك أن الحكم فى منازعة إيجارية حكم نهائى قد حاز قوة الأمر المقضى ، فوجب الاطمئنان إليه واستقرار الحقوق عنده . بل إن المشرع قد أراد أن يكفل لهذا الحكم بوجه خاص أن يكون حاسماً للنزاع حسماً نهائياً بمجرد صدوره ، فلا يجوز إذن تجديد النزاع ، لا عن طريق الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، ولا عن طريق الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وقد سار القضاء على هذا المبدأ . فقضى بأن القاعدة الفقهية « لا بطلان فى الأحكام » مقصود بها أنه لا يمكن رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان أحكام القضاء ، ولا سبيل لإلغاء الحكم أو تعديله مهما كان فيه من عوار إلا بالتظلم منه بطريق الطعن المقرر قانوناً . فإذا كان الطعن فى الحكم غير جائز أو غير مجد فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلا لعيب شكلى فيه يتعلق بإصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التى أصدرته أو فى البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو كان مبنيا على إجراء باطل لم يسقط الحق فى طلب إبطاله . ففى كل هذه الحالات لا تقبل دعوى البطلان أصليا متى استغلق الطعن أو امتنع كلية بنص القانون ، ويبقى الحكم بمنجاة من كل سحب أو إلغاء . ولا يجوز التعلل بالخطأ الذى قد تقع فيه بعض الأحكام والذى يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التى تدعو إلى تصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التى ابتغاها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن فى أحكام الإيجارات الصادرة تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقتضى تضحية المصالح الخاصة فى حالات نادرة الوقوع كى تنتهى المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية[1] .

= فى المرافعات ٢ فقرة ٧٦٥ – فقرة ٧٦٧ – عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٣٨٨ – أحمد أبو الوفا فى المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٨٤ .

(١) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٨٠ سنة ١٩٥٦ – =

على أن الفقه والقضاء يميزان بين الأحكام الباطلة (nuls) والأحكام المعدومة (inexistants) [1]. ومثل الحكم المعدوم الحكم الصادر من قاضيين بدلا من ثلاثة ، والحكم الصادر من شخص زالت عنه ولاية القضاء ، والحكم الصادر على شخص توفى قبل رفع الدعوى عليه ، والحكم الذى لا يوقع عليه رئيس الهيئة التى أصدرته ولا كاتبها . واختلف فى الحكم الصادر على شخص لم يعلن بالحضور إعلانا صحيحاً أو توفى أثناء نظر الدعوى ، فيرى بعض أنه حكم معدوم لأنه صدر فى خصومة غير قائمة [2] ، ويرى بعض أنه حكم باطل لا معدوم [3] .

وانظر أيضاً مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ — ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٧٣ سنة ١٩٥٥ — وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٤١ .

وقد ذهبت إحدى المحاكم إلى غير ذلك ، فقضت بجواز الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بدعوى بطلان مبتدأة ، وقررت أنه لا محل مطلقاً للقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الإيجارات المشكلة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم نهائياً فى موضوع النزاع وهو حكم غير قابل لأى طعن بنص المادة ١٥ من القانون المذكور . لا محل مطلقاً لهذا القول ، لأن صدور الحكم الذى تستنفد به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الإجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرها ، فضلا عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصلى الصادر فيه الحكم المطعون فيه ، وهو ما لم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تحريم نظره ، وعلى ذلك تكون دعوى البطلان الأصلية مقبولة أمام هذه الدائرة (مصر الكلية ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٣ ص ١٣٠٠) .

(١) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ ص ٥٥٨ — عبد المنعم الشرقاوى فقرة ٣٨٨ ص ٥٣٤ — محمد العشماوى ٢ فقرة ٧٦٦ — استئناف مصر ٦ مارس سنة ١٩٣٤ المحاماة ١١ ص ٤٧٧ — انظر عكس ذلك وأن الحكم لا يمكن إلا أن يكون باطلا فلا تمييز بين حكم باطل وحكم معدوم : عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٣١٥ — ص ٣١٦ .

وتسلم محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة بهذا التمييز فى شىء من التحفظ ، فتقول : « ولئن فرق بعضهم بين الأحكام الباطلة وهى التى يعتبرها القانون موجودة ومنتجة كل آثارها ما لم يقض ببطلانها بإحدى طرق الطعن المقررة لذلك قانوناً ، وبين الأحكام المعدومة وهى التى تعتبر غير موجودة وغير منتجة لأى أثر قانوناً كالحكم الذى لم يدون أصلا بالكتابة أو الصادر من غير قاض أو الصادر ضد شخص لا وجود له قانوناً ، فأجازوا الطعن فى هذا النوع الأخير بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع فى دعوى قائمة ، فلا شك فى أن الحكم غير المسبب أصلا أو الذى لم تودع أسبابه فى الميعاد ليس حكماً معدوماً ، وإنما هو حكم موجود وإن كان معيباً بعيب يبطله ، فلا يجوز الطعن فيه إذن بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع دعوى قائمة (محكمة القضاء الإدارى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) محمد العشماوى ٢ فقرة ٧٦٦ والأحكام التى أشار إليها .

(٣) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ .

والحكم المعدوم لايلزم الطعن فيه ، بل لايلزم رفع دعوى بطلب بطلانه ، ويكفى إنكاره والتمسك بأنه غير موجود . ويجوز على كل حال رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلانه[١] . وإذا كان التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم يدق فى بعض الحالات ، إلا أنه بوجه عام تمييز معقول يمكن الأخذ به . وقد أخذت به فعلا بعض دوائر الإيجارات ، فقضت بجواز الطعن فى الحكم المعدوم بدعوى بطلان مبتدأة[٢] .

٧٢٧ — د . تصحيح الحكم وتفسيره : وإذا كان الحكم فى منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، كما لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، فإنه يقبل التصحيح والتفسير . ذلك أن التصحيح والتفسير ليسا طريقين من طرق الطعن ، إذ ليس من شأنهما أن يلغيا الحكم أو يعدلا فيه ، بل هما يبقيانه كما هو دون مساس به بعد تصحيح ما وقع فيه من أخطاء مادية أو بعد تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض وإبهام . وإذا كانت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأن الحكم الصادر فى منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإن هذا لا يمنع من أن هذا الحكم يقبل التصحيح ويقبل التفسير ، إذ هما ليسا بطعن كما سبق القول .

---

(١) ويشبه التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم التمييز بين العقد الباطل والعقد المعدوم فى النظرية التقليدية للبطلان . وأساس التمييز فى العقد هو وجود أركان للعقد لابد من قيامها حتى يتكون ، ولهذه الأركان شروط لابد من توافرها حتى لا تختل . وأركان العقد الرضاء والمحل والسبب وكذلك الشكل فى العقود الشكلية ، فإذا انعدم ركن منها كان العقد معدوماً . وشروط المحل أن يكون ممكناً معيناً مشروعاً ، وشرط السبب أن يكون مشروعاً ، فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلا . وهذا التمييز بين العدم والبطلان خلقه الفقه الفرنسى فى مناسبة عقد الزواج ، إذ قرر هذا الفقه ألا بطلان فى هذا العقد دون نص صيانة له من التزعزع . فقامت حالات بطلان لا شك فيها ، ولكن لم يرد فى شأنها نص ، كما إذا كان الزوجان من جنس واحد وكما إذا تولى العقد من ليست له الصفة الرسمية فى توليه ، فخلقت نظرية انعدام الزواج حتى تغطى هذه الحالات (الوسيط ١ فقرة ٣٠٠) .

فكما خلقت نظرية الانعدام فى عقد الزواج تخفف من حدة القاعدة التى تقضى بألا بطلان فى عقد الزواج دون نص ، كذلك خلقت نظرية الانعدام فى الحكم حتى تخفف من حدة القاعدة التى تقضى بألا بطلان فى الأحكام . ولكن يجب ، حتى يقوم التمييز بين الحكم المعدوم والحكم الباطل على أساس محدد ، أن يميز أولا بين أركان الحكم وشرائط هذه الأركان ، فإذا انعدم ركن كان الحكم معدوماً ، وإذا اختل شرط كان الحكم باطلا .

(٢) مصر الكلية ١٧ نوفبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٥ سنة ١٩٥٦ .

فيقبل أولا التصحيح . وتنص المادة ٣٦٤ مرافعات على أن « تتولى المحكمة ما يقع فى منطوق حكمها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة . ويجرى كاتب المحكمة هـــذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ، ويوقعه هو ورئيس الجلسة » . ومثل الخطأ الكتابى الخطأ فى أسماء الخصوم ، أو إغفال أداة النفى سهواً ، أو الخطأ فى تاريخ الجلسة التى صدر فيها الحكم . ومثل الخطأ الحسابى أن يحكم القاضى بتخفيض الأجرة ٢٠ ٪ ، ثم يخطئ فى حساب هذا التخفيض فيذكر فى الحكم رقماً غير صحيح . وقد قضت محكمة النقض بأن عدم صحة الرقم المقضى به متى كان مرجعه مجرد خطأ حسابى ، فسبيل إصلاحه هو الالتجاء إلى محكمة الموضوع لا الطعن فى الحكم بطريق النقض[1] . وحتى لا تجاوز المحكمة سلطتها فى أن التصحيح لا يتناول إلا الأخطاء المادية البحتة ، ولا يجاوز ذلك إلى تعديل الحكم تحت ستار التصحيح ، أجازت المادة ٣٦٥ مرافعات الطعن فى القرار الصادر بالتصحيح إذا جاوزت المحكمة فيه حقها ، وذلك بطرق الطعن الجائزة فى الحكم موضوع التصحيح . ولكن لما كان الحكم الصادر فى منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإنه يترتب على ذلك أن القرار الصادر بتصحيحه لا يقبل هو أيضاً أى طعن . والقرار الذى يصدر برفض التصحيح لا يقبل كذلك الطعن فيه ، لا على استقلال كما هو الأمر فى الأحكام العادية الصادرة فى غير المنازعات الإيجارية (م ٣٦٥ مرافعات) ، ولا مع الحكم فى المنازعة الإيجارية لأن هذا الحكم لا يقبل أى طعن .

ويقبل الحكم الصادر فى منازعة إيجارية ثانياً التفسير . وتنص المادة ٣٦٦ مرافعات على أن « يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التى أصدرت الحكم تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض وإبهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى » . فإذا رفعت دعوى بإخلاء مسكن وجراج للضرورة الملجئة ، وذكرت المحكمة فى أسباب حكمها أن الجراج غير معد للسكنى فيخرج من عداد الأماكن التى يجوز طلب إخلائها للضرورة الملجئة ، ثم قضت فى المنطوق بإخلاء العين المؤجرة دون تحديد ، جاز للمستأجر طلب تفسير عبارة « العين المؤجرة » وأنها تتناول المسكن دون الجراج . ويكون ذلك برفع دعوى تصحيح أمام نفس

---

(١) نقض مدنى ١٧ مارس سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٢ ص ٤ .

الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم . وتقول المادة ٣٦٧ مرافعات : « الحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذي يفسره ، ويسري عليه ما يسري على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية » . ولما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أي طعن ، فكذلك يكون الحكم الصادر بالتفسير لا يقبل هو أيضاً أي طعن .

ويلحق بتصحيح الحكم وتفسيره إغفال الحكم الفصل في طلب موضوعي . وقد نصت المادة ٣٦٨ مرافعات على أنه « إذا أغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية ، جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه » . فإذا رفع المستأجر المحكوم بإخلائه العين المؤجرة للضرورة الملجئة دعوى على المؤجر الذي لم يشغل العين في خلال شهر من وقت الإخلاء أو لم يبق شاغلا لها سنة كاملة ، يطالبه فيها بتمكينه من العودة إلى شغل العين وبالتعويض ، فقضى الحكم للمستأجر بالعودة إلى شغل العين وأغفل الفصل في طلب التعويض ، جاز للمستأجر أن يعيد هذا الطلب إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم لتفصل فيه . ولا يتقيد المستأجر بميعاد لإعادة الطلب ، إلا الوقت الذي يسقط فيه حقه بالتقادم . ويشترط لجواز إعادة الطلب أن يكون إغفال الفصل فيه إغفالا كلياً من شأنه أن يجعل الطلب معلقاً لم يقض فيه قضاء ضمنياً . ويشترط كذلك أن يكون الطلب طلباً موضوعياً كما في المثال المتقدم الذكر ، لأنه إذا لم يكن كذلك بأن كان دفعاً للطلب مثلا اعتبر إغفال الفصل فيه رفضاً له[1] .

٧٢٨ — هـ . اعتراض الخارج عن الخصومة : نظم تقنين المرافعات الجديد طريقاً لمراجعة الحكم يسلكه من لم يكن تدخل أو أدخل في الخصومة ومع ذلك يكون الحكم حجة عليه ، وسماه « اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها » . ويبدو لأول وهلة أن هذا الطريق هو من طرق الطعن غير العادية ، إذ هو يهدف إلى تعديل الحكم أو إلغائه بالنسبة إلى الخارج عن الخصومة ، ولولا هذا التعديل أو الإلغاء لكان الحكم حجة عليه ونافذا في حقه . وبهذا قال بعض الفقهاء[2] . ولكن تقنين المرافعات الجديد ومذكرته التفسيرية لا يدخلان هذا

---

(١) انظر في ذلك أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٧٢ ص ٥٤٣ .

(٢) يقول الأستاذ عبد المنعم الشرقاوي في هذا المعنى : « بيد أننا نرى أن اعتراض الخارج —

الطريق بين طرق الطعن فى الأحكام . فقد أفرد تقنين المرافعات الباب الثانى عشر لطرق الطعن جميعاً ، العادية وهى المعارضة والاستئناف ، وغير العادية وهى التماس إعادة النظر والنقض . ولم يذكر من بين هذه الطرق طريق اعتراض الخارج عن الخصومة . وأفرد لهذا الطريق وحده الباب الثالث عشر ، فدل بفصله إياه عن طرق الطعن وإفراده بباب خاص أنه لا يعتبره من بين طرق الطعن فى الأحكام . ثم أتت المذكرة التفسيرية تذكر ذلك فى عبارات صريحة ، فهى تقول : « أفرد هـــذا الباب (الباب الثالث عشر من تقنين المرافعات) للاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ولم يجعل فصلا فى الباب السابق عليه ، لأن الاعتراض على الحكم ممن لم يكن طرفاً فى الخصومة ليس طعناً فى الحكم من المحكوم عليه . بل الغرض منه هو مجرد رفع الضرر الذى يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ، ولا يمتد أثره إليه قانوناً » .

وقد يبدو أن هناك تعارضاً بين ما جاء فى المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذى يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً ، وما جاء فى نص المادة ٤٥٠ مرافعات من أن باب هذا الاعتراض مفتوح « لمن يعتبر الحكم الصادر فى الدعوى حجة عليه » . ولكن هذا التعارض يزول إذا لاحظنا أن الشرط فى قبول الاعتراض أن يثبت المعترض غش من كان يمثله فى الدعوى أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . ومتى ثبت ذلك فإن الحكم لا يكون حجة على المعترض ولا ينفذ فى حقه ، ومن ثم يصدق ما جاء فى المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذى يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً .

ويبدو أن السبب فى عدم اعتبار اعتراض الخارج عن الخصومة طريقاً من طرق الطعن أن الخارج عن الخصـــومة لا يتأثر بالحكم ، فهو ليس حجة عليه

= من الخصومة طريق خاص من طرق الطعن فى الحكم يسرى عليه ما يسرى على الطعون من أحكام عامة . . وما يؤيد هذا النظر أن الاعتراض يوجه إلى الحكم ذاته بقصد سحبه أو تعديله بالنسبة للمعترض ، فالاعتراض لا يوجه إلى تنفيذ الحكم ولا يقصد منه وقف التنفيذ ، والبدء فى التنفيذ أو تمامه لا يترتب عليه عدم قبول الاعتراض » (عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣١ — وانظر أيضاً بحثاً له فى هذا الموضوع فى مجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩ فى العددين الأول والثانى) — وانظر جارسونيه ٦ فقرة ٢٤٥٨ .

ولا ينفذ فى حقه كما قدمنا . فيستطيع أن يكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به عليه ، كما يستطيع أن يتجاهل الحكم ، بل يستطيع أن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية مبتدأة . فيكون فتح طريق الاعتراض أمامه ليس إلا فتحاً لطريق يصل منه إلى تقرير حق يستطيع أن يصل إلى تقريره من طرق أخرى . وهذه الطرق جميعاً لا تعتبر طعناً فى الحكم ، فإن الخارج عن الخصومة لا يهدف إلى المساس بالحكم فيما بين المحكوم له والمحكوم عليه ، وإنما يطلب تقرير أن هذا الحكم غير نافذ فى حقه . وقد فتح المشرع له طريق الاعتراض ، بالإضافة إلى الطرق الأخرى ، لأنه طريق نافع قد يرى المعترض مصلحة له فى سلوكه دون غيره من الطرق . وتقول المذكرة التفسيرية لتقنين المرافعات فى هذا المعنى : « والرأى الراجح فى الفقه والقضاء أن معارضة الشخص الثالث طريق اختيارى يجوز للغير أن يسلكه ، كما يجوز له أن يستغنى عنه مطلقاً ويكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به فى حقه أو تنفيذه عليه ، كما يجوز له أن يتجاهل الحكم وأن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية . غير أن من الفقهاء من يقول بأن الاعتراض على الحكم من غير الخصم ، وإن لم يكن هو الطريق الوحيد الذى يمكن به إنكار حجية الحكم ، فإنه طريق نافع قد يرى المعترض مصلحة له فى سلوكه دون غيره من الطرق . ومن هؤلاء من يقول بأن وجه المصلحة فى سلوك هذا الطريق الخاص يظهر بجلاء حين يكون المعترض ممن يعتبر فى القانون ممثلا فى شخص أحد الخصوم ويكون اعتراضه مؤسساً على كون ممثله قد ارتكب تدليساً أو تواطؤا يجعله غيرا فى واقع الأمر ، بحيث يكون طلبه مقصودا منه دفع الاحتجاج عليه بحكم معتبر حجة عليه لولا ما يدعيه من تدليس يطلب إثباته وإصدار الحكم به . وقد أخذ المشرع بوجهة النظر الأخيرة ، فنظم طريق الاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ، ولكنه قصره على من يعتبر الحكم فى الدعوى حجة عليه ولم يكن قد أدخل أو تدخل فيها ، بشرط أن يثبت المعترض غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . . ولم ير المشرع حاجة إلى النص على أن من يكون له طريق الاعتراض ولا يسلكه لا يحرم بذلك من حقه فى الالتجاء إلى الوسائل الأخرى التى يسمح له القانون بها لدفع الاحتجاج عليه بالحكم — لم ير المشرع حاجة إلى هذا النص ، لأنه لا يعدو أن يكون تقريرا

لقاعدة مقررة يكاد ينعقد الإجماع عليها »[١] .

ونرى من ذلك أن اعتراض الخارج عن الخصومة لا يعتبر فى نظر المشرع طريقاً من طرق الطعن فى الحكم[٢] . فهو لا يدخل إذن ضمن الطرق التى منعها فى التظلم من الحكم الصادر فى المنازعات الإيجارية ، إذ تجعل المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن هذا الحكم غير قابل « لأى طعن » . واعتراض الخارج عن الخصومة ليس « بطعن » كما رأينا ، فيجوز إذن سلوك هذا الطريق للتظلم من حكم صادر فى منازعة إيجارية .

وقد بينت المادة ٤٥٠ مرافعات من يجوز له سلوك هذا الطريق ، فقالت : « يجوز لمن يعتبر الحكم الصادر فى الدعوى حجة عليه ، ولم يكن أدخل أو تدخل فيها ، أن يعترض على هذا الحكم بشرط إثبات غش من كان يمثله أو تواطئه أو إهماله الجسيم . وكذلك يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين وللدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم » .

فالاعتراض إذن يمكن رفعه من أحد شخصين :

١ - شخص كان الحكم الصادر فى المنازعة الإيجارية يعتبر حجة عليه لأنه كان ممثلا فى الدعوى ، إلا أنه أثبت غش من يمثله أو إهماله الجسيم فصار الحكم لا يحتج به عليه . مثل ذلك أن يرفع المستأجر على المؤجر دعوى تخفيض الأجرة ، وفى أثناء نظر الدعوى يبيع المؤجر العين المؤجرة ، ثم يصدر الحكم بعد البيع فى مواجهة المؤجر بتخفيض الأجرة . فالحكم الصادر فى هذه المنازعة الإيجارية يكون حجة على المشترى للعين المؤجرة لأنه خلف خاص للمؤجر ، وهو بهذه الصفة كان ممثلا فى الدعوى[٣] . فيجوز إذن للمستأجر أن يحتج بتخفيض الأجرة على المشترى . ولكن يجوز من جهة أخرى للمشترى أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وعليه أن يثبت أن المؤجر ، بعد أن باع العين وأصبح لا يهمه أن تخفض الأجرة ، قد تواطأ مع المستأجر أو تعمد أن

---

(١) انظر أيضاً محضر لجنة مشروع تقنين المرافعات فى الجلسة الثانية والثلاثين المنعقدة فى ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٥ - وانظر عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٢ .

(٢) انظر فى هذا المعنى أحمد أبو الوفا فى المرافعات سنة ١٩٥٢ ص ٦٥١ .

(٣) انظر الوسيط ٢ فقرة ٣٦٦ .

يخسر الدعوى أو أهمل في الدفاع فيها إهمالا جسيما ، حتى تمكن المستأجر من الحصول على هذا الحكم بفضل هذا الغش أو هذا الإهمال الجسيم الذى يعدل الغش[1] . ولا يقال للمشترى ليس لك أن تعترض على حكم صادر فى منازعة إيجارية لأن هذا الحكم نهائى لا يقبل أى طعن ، إذ يستطيع المشترى أن يدفع هذا القول بأن اعتراضه على الحكم لا يعتبر طعنا فيه حتى يمتنع ذلك عليه ، وإنما هو طريق يهدف بسلوكه إلى تقرير أن الحكم غير نافذ فى حقه . و هو ليس بالطريق الوحيد أمامه ، إذ يستطيع أن يسلك طرقاً أخرى ، ومنها رفع دعوى أصلية بعدم نفاذ الحكم فى حقه .

٢ – شخص لا يعتبر الحكم الصادر فى المنازعة الإيجارية حجة عليه ، دون حاجة فى ذلك إلى إثبات تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم فى جانب من كان يمثله فى الدعوى : مثل ذلك أن يرفع المؤجر على أحد المستأجرين المتضامنين دعوى بزيادة الأجرة ، ويحصل على حكم فى مواجهته بهذه الزيادة . فهذا الحكم لا يكون حجة على مستأجر متضامن آخر ولو لم يثبت أى تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم من المستأجر الذى كان خصما فى الدعوى ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩٦ مدنى تقول : « إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين ، فلا يحتج بهذا الحكم على الباقين » . ومع ذلك يجوز للمستأجر المتضامن الآخر أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وله أن يبدى فى هذا الاعتراض أوجه دفاع أخرى قد تأخذ بها المحكمة فترفض الدعوى بزيادة الأجرة ، ويستفيد هو دون المستأجر الأول من ذلك . وكان المستأجر يستطيع ألا يسلك هذا الطريق ، ويكتفى بالتمسك بعدم حجية الحكم فى حقه طبقاً لأحكام المادة ١/٢٩٦ مدنى سالفة الذكر[2] .

---

(١) انظر فى شرط صدور الحكم المعترض عليه بناء على الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٩ .

(٢) ويلاحظ أن واضع نص المادة ٤٥٠ مرافعات لم يتنبه إلى أن مركز المدين المتضامن فى اعتراض الخارج عن الخصومة يختلف عن مركز الشخص الأول الذى يكون الحكم حجة عليه لولا الغش أو الإهمال الجسيم . فاعتبر ذلك فرعاً عن هذا . وتقول المذكرة الإيضاحية ، بعد أن ذكرت أن المشرع قصر الاعتراض على من يعتبر الحكم فى الدعوى حجة عليه بشرط أن يثبت غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم : « وتفريعاً على هذه الفكرة ورغبة من المشرع فى ذكر –

ويرفع الخارج عن الخصومة اعتراضه إلى الدائرة الإيجارية التى أصدرت الحكم بطلب يقدم إلى قلم كتاب المحكمة وفقاً للإجراءات المرسومة فى رفع دعاوى المنازعات الإيجارية . فالمشترى للعين المؤجرة فى الحالة الأولى، والمستأجر المتضامن الآخر فى الحالة الثانية ، يرفع كل منهما اعتراضه أمام الدائرة الإيجارية التى أصدرت حكم تخفيض الأجرة أو حكم زيادتها . ولا يوجد ميعاد معين لرفع الاعتراض ، فيبقى الحق فى رفعه قائماً ، مالم يسقط بمضى المدة (م ٤٥٣ مرافعات)(٢). ويجوز أن يتربص الخارج عن الخصومة فلا يرفع دعوى أصلية بالاعتراض اعتمادا على أن الحكم غير نافذ فى حقه ، فإذا احتج عليه بالحكم قدم اعتراضه فى صورة طلب عارض أى دعوى فرعية . ويتحقق ذلك فى الحالة الأولى بأن يرفع المشترى للعين المؤجرة دعوى على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة الأصلية دون تخفيض ، فيحتج المستأجر بالحكم القاضى بتخفيض الأجرة ، وعندئذ يتقدم المشترى باعتراضه على هذا الحكم فى صورة دعوى فرعية تبعا للدعوى القائمة . ويتحقق ذلك فى الحالة الثانية بأن يرفع المؤجر على المستأجر المتضامن الآخر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المزيدة مستنداً إلى الحكم الصادر بزيادة الأجرة فى مواجهة المستأجر المتضامن الأول ، فيتقدم المستأجر المتضامن الآخر باعتراضه على هذا الحكم فى صورة دعوى فرعية . ويشترط

= بعض الحالات الخاصة الداخلة فى المعنى الذى أراده ، نص على أنه يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين وللدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم بشرط إثبات التواطؤ أو الغش أو إذا كان لم دفاع خاص بهم ، واقتبس هذا النص من المادة ٥٥١ من القانون اللبنانى » (انظر فى هذه المسألة أحمد أبو الوفا فى المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٣٩ ص ٦٥٣ – عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٣٣ ص ٦٠١ هامش ١) .

ولكن سياق نص المادة ٤٥٠ مرافعات ، وذكر الشخص الذى يعتبر الحكم حجة عليه فى الفقرة الأولى ، ثم ذكر الدائنين والمدينين بالتضامن أو بالتزام غير قابل للتجزئة فى الفقرة الثانية ، مع ربط الفقرتين بلفظ « وكذلك » الذى يفيد استقلال الحالتين إحداها عن الأخرى بدلا من أن يفيد أن الحالة الثانية هى فرع عن الحالة الأولى ، كل ذلك يجعل النص وكأن المقصود منه تماماً هو أن الحالة الثانية قد نص عليها صراحة لأنها لا تندرج فى الحالة الأولى . فأصلح عيب فى الصياغة عيباً فى الفكرة .

(١) عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٨ – وذلك ما لم يسقط الحق نفسه الذى يتمسك به المعترض فى مدة أقل (انظر عبد الحميد أبو هيف فى المرافعات سنة ١٩١٥ فقرة ١٢٨٩) .

فى الحالتين أن تكون الدعوى الأصلية ، وهى الدعوى التى رفعها المشترى على المستأجر أو الدعوى التى رفعها المؤجر على المستأجر المتضامن ، مرفوعة أمام المحكمة الكلية بأن تكون من نصاب هذه المحكمة ، وذلك حتى يتمكن المعترض من أن يرفع اعتراضه فى صورة دعوى فرعية أمام محكمة كلية ، إذ هى وحدها المختصة بنظر المنازعات الإيجارية والاعتراض ليس إلا إحدى هذه المنازعات. فإذا كانت الدعوى الأصلية من نصاب القاضى الجزئى فرفعها المدعى أمام المحكمة الجزئية ، لم يكن للمعترض أن يرفع اعتراضه فى صورة دعوى فرعية أمام هذه المحكمة وهى غير مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الإيجارية . فلا يبقى إذن للمعترض إلا أن يرفع اعتراضه فى صورة دعوى أصلية أمام المحكمة التى أصدرت الحكم . وتنص المادة ٤٥٢ مرافعات على كل هذه الأحكام إذ تقول : « يجوز رفع الاعتراض على صورة طلب عارض بطريق التبع لدعوى أخرى قائمة ، ما لم تكن المحكمة غير مختصة نوعياً بذلك أو كانت أدنى من التى أصدرت الحكم ، ففى هذه الحالة لا يجوز الاعتراض إلا بدعوى أصلية ترفع إلى المحكمة التى أصدرت الحكم » .

وتنظر الخصومة عند الاعتراض على مرحلتين ، فى المرحلة الأولى تقضى المحكمة بقبول الاعتراض ، ويترتب على ذلك إلغاء الحكم المعترض عليه وعودة الخصوم إلى الحالة القانونية التى كانوا عليها قبل صدور الحكم . وفى المرحلة الثانية تنظر المحكمة فى موضوع الخصومة ، وللمعترض أن يدلى أمامها بدفوعه وبأوجه دفاعه . فإذا أجابته المحكمة إلى طلبه قضت بإلغاء الحكم المعترض عليه أو بتعديله ، وذلك لمصلحته هو وحده ، دون الخصم المحكوم عليه فى الأصل وهو فى الحالة الأولى المؤجر الذى باع العين المؤجرة وفى الحالة الثانية المستأجر المتضامن الأول[1] .

والحكم الصادر فى الاعتراض ، باعتباره صادراً فى منازعة إيجارية ، لا يقبل أى طعن . وإنما يجوز تصحيحه أو تفسيره (م ٤٥٥ مرافعات) . ويجوز طلب الفصل

(١) أحمد أبو الوفا فى المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٤٢ – محمد العشماوى فى المرافعات ٣ سنة ١٩٢٧ ص ٩٩٠ – ص ٩٩١ – عبد الحميد أبو هيف فى المرافعات سنة ١٩١٥ فقرة ١٢٩٧ .

فيما أغفل الفصل فيه من طلبات موضوعية . ويجوز أخيراً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة[1]. ففى الحالة الأولى وهى حالة المشترى للعين المؤجرة ، يعترض عليه المشترى من هذا المشترى إذا وقع البيع الثانى بعد رفع الاعتراض الأول . وفى الحالة الثانية وهى حالة المستأجرين المتضامنين ، يعترض عليه مستأجر ضامن ثالث لم يدخل فى الخصومة الأصلية ولا فى الاعتراض عليها[2] .

* * *

ملاحظة هامة : بعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر فى الصحف أن مجلس الرياسة وافق بجلسته المنعقدة فى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، على تعديل المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الوجه الآتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ . أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص » . فألغى بهذا التعديل الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وأصبح هذا القانون سارياً على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن ، أما القرى فلا يسرى عليها القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

---

(١) أحمد أبو الوفا فى المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٤٢ ص ٦٥٨ – عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٩ ص ٦١٩ – محمد العشماوى فى المرافعات ٢ سنة ١٩٢٧ فقرة ٩٩٣ .

(٢) وغنى عن البيان أن هذا المستأجر المتضامن الثالث ، كما يستطيع الاعتراض على الحكم الصادر فى الاعتراض ، يستطيع كذلك الاعتراض على الحكم الصادر فى الخصومة الأصلية ، إذ هو لم يدخل خصما فى أى من الخصومتين .

الفصل الثاني

إيجار الأراضي الزراعية

٧٢٩ — طريقتاد لإيجار الأراضي الزراعية : نظم التقنين المدني طريقتين لإيجار الأراضي الزراعية : (الطريقة الأولى) هي طريقة الإيجار العادي ، وتسرى في شأنها في الأصل الأحكام العامة التي قدمناها في عقد الإيجار . ولكن القانون خصها ببعض أحكام تتلاءم مع طبيعتها ، نظراً لأهمية الزراعة في مصر . هذا إلى أن قانون الإصلاح الزراعي أتى بنصوص هامة في تحديد العلاقة بين مستأجري الأرض الزراعية ومالكيها ، عدلت في بعض النواحي ما كان يسرى على هذا الإيجار من أحكام عامة . (الطريقة الثانية) هي طريقة المزارعة . وللمزارعة خصائص تتميز بها عن الإيجار العادي ، وقد عني التقنين المدني بإيراد النصوص التي تتضمن هذه الخصائص . وتدخل قانون الإصلاح الزراعي أيضاً في المزارعة ، لا فحسب باعتبارها إيجاراً لأرض زراعية ، بل أيضاً من حيث هي مزارعة تتميز بخصائصها .

ونبحث كلا من هاتين الطريقتين في إيجار الأراضي الزراعية[1] :

الفرع الأول

الإيجار العادي للأراضي الزراعية

٧٣٠ — النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تتناوله هذه النصوص : بعد أن فرغ التقنين المدني من إيراد النصوص المتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام ، انتقل إلى « بعض أنواع الإيجار » ، وبدأ بإيجار الأراضي

---

(١) ويلاحظ أنه ، بجانب الأحكام التي نص عليها القانون في إيجار الأراضي الزراعية وفي المزارعة ، يجب أيضاً اتباع العرف الزراعي . وللعرف هنا أهمية خاصة ، فهو كثيراً ما يكمل الأحكام التي نص عليها القانون ، بل كثيراً ما ينسخها ويحل محلها إذا لم تكن نصوصاً آمرة .

الزراعية . فأورد المواد من ٦١٠ إلى ٦١٨ ينص فيها على أحكام خاصة بهذه الأراضي تتعلق بالمواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، وبالسنة الزراعية ، وبكيفية استغلال المستأجر للأرض والإصلاحات التي يقوم بها ، وبتعذر انتفاع المستأجر بالأرض إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه ، وبحق المستأجر عند انتهاء الإيجار أن يبقى في العين إلى أن تنضج الغلة ، وبواجبه في أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي[1] ، فعقد الباب الخامس منه (م٣١–٣٧) لتحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها[2] . ومنع في هذا الباب

---

(١) صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته بالعدد رقم ١٣١ مكرراً . وصدرت جملة قوانين معدلة له بعد ذلك ، سيأتي بيان ما يدخل في نطاق بحثنا منها .

وقد أنشئت بموجب المادة ١٢ من هذا القانون هيئة باسم « الهيئة العامة للإصلاح الزراعي » منحت الشخصية المعنوية ، لتتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأطيان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها ، ويكون لها الإشراف على جمعيات التعاون للإصلاح الزراعي . ويتولى إدارة هذه الهيئة مجلس إدارة يشكل بقرار من رئيس الجمهورية . ولهذا المجلس تفسير أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وتعتبر قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وتنشر في الجريدة الرسمية (م ١٢ مكررة أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ : « يعترض تنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي مصاعب ترجع إلى غموض بعض نصوصه واحتمال بعضها الآخر أكثر من معنى ، مما يقتضي تفسير تلك النصوص بإيضاح غرضها وبيان مدلولها دون أن تدعو الحالة إلى تعديلها بتشريع جديد . وقد رؤى لذلك أن تخول اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة ١٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر سلطة استصدار قرارات تفسيرية لأحكام ذلك المرسوم بقانون باعتبارها الهيئة المشرفة على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، فهي بهذه المثابة أوثق الهيئات صلة بالإصلاح الزراعي وإشكالات تنفيذه والحلول الملائمة لها . وغني عن البيان أن قرارات اللجنة في هذا الصدد تكون في حدود التفسير التشريعي لا تجاوزه إلى الإضافة أو التعديل ، وأن هذه القرارات تسري من تاريخ سريان النصوص المفسرة لا من تاريخ نشر التفسير في الجريدة الرسمية » .

وعلى ذلك تكون قرارات التفسير التي يصدرها مجلس الإدارة إما تفسيراً تشريعياً ملزماً على الوجه الذي تقدم بيانه ، وإما تفسيراً عادياً ليس له ما للتفسير التشريعي من قوة الإلزام ولا ينشر في الجريدة الرسمية .

(٢) ويقصد بالأرض الزراعية الأرض المزروعة فعلا أو الأرض القابلة للزراعة ولو لم تزرع ، وذلك فيما عدا الأراضي الداخلة في كردون البنادر والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وفرضت عليها عوائد الأملاك المبنية –

تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه ، ووضع حداً أقصى للأجرة ، وحداً أدنى للمدة ، وأوجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، وألا تزيد جملة ما ينتفع به الشخص من الأراضي الزراعية على خمسين فداناً أو على القدر الجائز له تملكه أيهما أكثر[1] . وفى نهاية قانون الإصلاح الزراعى (م ٣٩ مكررة وم ٣٩ مكررة ا) أوجب المشرع امتداد عقود الإيجار بحكم القانون لمدة معينة ، أطالها بعد ذلك بتشريعات متعاقبة ، وصدر قانون خاص (رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣) ينشئ لجاناً للفصل فى المنازعات الناشئة عن امتداد هذه العقود .

هذه هي جملة النصوص التي وردت في إيجار الأراضى الزراعية فى كل من التقنين المدنى وقانون الإصلاح الزراعى[2] ، ونتولى الآن بحثها ، ملتزمين فى ذلك نفس

= (م٣ من قرار اللجنة العليا للإصلاح الزراعى رقم ١ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ م ٣ : تفسير تشريعى) .

ومادام المقصود من الإيجار هو الاستغلال الزراعى للأرض ، فإن الإيجار يكون فى هذه الحالة إيجاراً لأرض زراعية . لا يحول دون ذلك أن تكون فى البنادر والبلاد وسط المناطق المبنية ، كما هو شأن المشاتل التى تقع وسط الأماكن المبنية . ولا يحول دون ذلك أيضاً أن يكون استغلال الأرض للحصول على إنتاج حيوانى ، فهذا الاستغلال يعد ضرباً من ضروب الاستغلال الزراعى (انظر فى ذلك جلال العدوى ص ٢٤) .

(١) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعى : « ولما كان الفلاحون يجدون أنفسهم ولا مورد لهم إلا زراعة الأرض ، فيقبلون على استئجارها فى ظل أوضاع مجحفة أو مرهقة ، فقد تناول المشروع فى الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس العدل والنصفة وحماية الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوى » . ويبين من ذلك أن هذه النصوص من قانون الإصلاح الزراعى كلها نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

وقد صدّر الباب الخامس المشار إليه بالمادة ٣١ وتجرى على الوجه الآتى : « ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية » . وقد صدر من مجلس إدارة هيئة الإصلاح الزراعى ، بجلسة ٤ نوفبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادى لهذه المادة على النحو الآتى : ١ – السنة الزراعية التى تشير إليها المادة ٣١ من القانون هى السنة الزراعية ١٩٥٢ – ١٩٥٣ فيما يختص بالمناطق التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى نوفبر من كل عام . ٢ – أما فى الجهات التى يقضى العرف فيها أن تبدأ السنة الزراعية فى موعد آخر ، فإن السنة التالية لصدور القانون تختلف فى بدايتها ونهايتها عن ذلك ، فمثلا بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى مايو تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون فى مايو سنة ١٩٥٣ .

(٢) وقد ورد فى التقنين المدنى العراقى طائفة مستفيضة من النصوص فى إيجار الأراضى =

الترتيب الذى اتبعناه فى بحث الإيجار بوجه عام . فنبحث هذه الأحكام الخاصة : (أولا) فيما يتعلق بأركان الإيجار . (ثانياً) وفيما يتعلق بآثار الإيجار . (ثالثاً) وفيما يتعلق بانتهاء الإيجار .

= الزراعية ، بعضها يقابل نظيراً له فى التقنين المصرى ونذكره فى موضعه ، وبعض لا نظير له وهو مأخوذ من الفقه الإسلامى ويعتبر فى الوقت ذاته تطبيقاً للقواعد العامة .

ومن هذه النصوص التى لا نظير لها فى التقنين المصرى ، وهى مأخوذة من الفقه الإسلامى ويمكن اعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة ، النصوص الآتية :

م ٧٩٤ : تصح إجارة الأرض للزراعة ، مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر بأن يزرع ما بدا له فيها .

م ٧٩٥ : ١ – لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أوان حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر ، جازت إجارة الأرض له . ٢ – وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر .

م ٧٩٦ : إذا كان الزرع القائم بالأرض مزروعاً فيها بغير حق ، فلا يمنع عدم إدراكه من صحة إجارة الأرض لغير صاحب الزرع ، ويجبر صاحبه على خلعه ولو كان بقلا .

م ٧٩٧ : تصح إجارة الأرض المشغولة بزرع غير المستأجر إجارة مضافة إلى وقت يحصد فيه الزرع وتصير الأرض فارغة قابلة للتسليم للمستأجر فى الوقت المسمى ، وهذا سواء كان الزرع قائماً بحق أو بغير حق ، مدركاً أو غير مدرك .

(انظر فى ذلك عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٧ – فقرة ١٠٥٨) .

وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى كذلك نصوص مستفيضة فى إيجار الأراضى الزراعية ، وأكثرها مأخوذ من التقنين المدنى الفرنسى . ونورد هنا بعضاً منها مما لا نظير له فى التقنين المدنى المصرى ، ولكنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة :

م ٦٠٢ : يخضع إيجار الأراضى الزراعية للقواعد العامة المبينة آنفاً وللقواعد الخاصة المنصوص عليها فى المواد الآتية .

م ٦٠٤ : يجب أن يعين فى عقد الإيجار نوع المزروعات أو الحاصلات التى تكون موضوع الاستثمار . وإذا لم تعين ، عد المستأجر مأذوناً فى زرع كل ما يمكن زرعه فى الأراضى المماثلة للمأجور .

م ٦٢١ : على المستأجر أن يرد فى نهاية العقد الأشياء التى استلمها بحسب البيان . وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التى تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالا مألوفاً عادياً . وإذا كان فى مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذى أنفقه فى هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى إليه .

م ٦٢٢ : إذا كان المستأجر قد أكمل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر فى البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار

٧٣١ – **ما تتناوله هذه الأحكام** : يبين مما قدمناه أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية المتعلقة بأركان هذا الإيجار تتناول المسائل الآتية : (أولا) وجوب انعقاد الإيجار بالكتابة : م ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثانياً) فرض حد أدنى للمدة ، وهو ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية : م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثالثا) فرض حد أقصى للأجرة ، وهو سبعة أمثال الضريبة : م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي .

§ ١ – انعقاد الإيجار بالكتابة

٧٣٢ – **النصوص القانونية** : تنص المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

« يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة ، مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر » .

« فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات » .

٧٣٣ – **الكتابة للانعقاد لا للإثبات** : ويوهم النص المتقدم الذكر لأول وهلة أنه يتطلب الكتابة في إيجار الأرض الزراعية للإثبات[1] ، لا للانعقاد . وبهذا قالت الكثرة الغالبة من الفقهاء في مصر[2] . ولكننا نؤثر الأخذ برأي الأقلية[3] ، ويذهب هذا الرأي إلى أن الكتابة ركن شكلي في إيجار الأرض الزراعية ، لا ينعقد هذا الإيجار بدونه . إذ لو كانت الكتابة غير مطلوبة إلا للإثبات ، لترتب على ذلك أن الإيجار غير المكتوب يكون صحيحاً بالرغم من انعدام الكتابة ، وإذا كان

---

(١) ويفهم ذلك بوجه خاص من عبارة « مهما كانت قيمته » ، فكأن المقصود أن الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة ولو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيهات .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٥٦٥ – محمد كامل مرسي فقرة ٢٨٤ ص ٣٦٨ – عبد المنعم البدراوي ص ٢٤ – عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ١٠٨ – جلال العدوي ص ٩٨ – ص ٩٩ – محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ١٠٥ ص ١٨١ .

(٣) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٥ – محمد لبيب شنب فقرة ١٨ .

لا يجوز إثباته بالبينة أو بالقرائن ، فإنه مع ذلك يجوز إثباته بالإقرار أو باليمين[1] ، ولكن النص صريح فى أنه إذا لم يوجد عقد مكتوب فى إيجار الأرض الزراعية ، كان العقد باطلا كإيجار عادى . وإذا تحول بعد ذلك إلى مزارعة ، فإن ذلك يكون بحكم نص خاص ورد فى القانون . وكان الواجب لو أن الكتابة كانت للإثبات ، ولم توجد ، وتصادق الطرفان مع ذلك على وجود عقد الإيجار ، أو وجه أحدهما اليمين الحاسمة إلى الآخر فنكل ، أو ردت اليمين إلى من وجهها فحلف ، أن يثبت عقد الإيجار ولو لم توجد الكتابة . ولكن الإيجار يكون فى جميع هذه الأحوال باطلا ، وهذا دليل على أن الكتابة للانعقاد لا للإثبات[2] .

٧٣٤ — **الشكل المطلوب وحكمته** : الشكل الذى تطلبه القانون هو الكتابة ولو كانت عرفية . ويجب أن يكتب عقد الإيجار من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

وحكمة هذا النوع من الشكل أن المشرع أراد أن يقضى به على أسلوب من أساليب الاستغلال التى كان كثير من كبار الملاك يلجأون إليها للتعسف بالفلاحين . فكان مالك الأرض يكتب الشروط التى يريدها ويمضى عليها الفلاح أو يختم ، ويبقى العقد المكتوب من أصل واحد فى يد المالك وحده . وفى أحيان كثيرة يجعل المالك الفلاح يمضى أو يختم على بياض ، ثم يملأ المالك البياض بعد ذلك بما يشاء . والفلاح فى جميع الأحوال لا يعلم ما هى شروط العقد التى أمضاها ولا يدرك ماهية هذه الشروط ، وبخاصة أن العقد ليس بيده . ثم يتصرف المالك بعد ذلك حسبما تقتضيه مصلحته ، فإذا رأى أن هذه المصلحة تقتضى إبراز العقد ليلزم الفلاح به أبرزه ، وإلا أخفاه وليس فى يد الفلاح أصل آخر من العقد المكتوب حتى يستطيع أن يبرزه هو . فأوجب القانون أن يكون عقد الإيجار مكتوباً من أصلين ، أحدهما يبقى مع المالك ، والآخر يبقى مع المستأجر .

---

(١) وهذا ما لا يسلم به حتى من يقول بأن الكتابة للإثبات لا للانعقاد (سليمان مرقس فقرة ١١٧ ص ١٩٤) .

(٢) وفى فرنسا يوجب القانون (م ٢٠ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) أن يكون إيجار الأرض الزراعية بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثبات الإيجار فى ذاته بجميع الطرق ، فإذا ما ثبت الإيجار اعتبر إيجاراً معقوداً لتسع سنوات وبشروط عقد الإيجار النموذجى (contrat - type) ويذهب رأى فى فرنسا إلى أن هذا يؤدى إلى أن الشروط المخالفة للعقد النموذجى هى التى يتحتم أن تتم بالكتابة (بلانيول وريبير بولانجيه ٢ فقرة ٢٧٨٣) .

٧٣٥ – جزاء الإخلال بالشكل : فإذا لم يكن عقد الإيجار مكتوباً ، أو كان مكتوبا من أصل واحد ، أو كان مكتوباً من أصلين ولكن المالك استبقاهما فى يده ولم يعط المستأجر واحداً منهما ، كان العقد باطلا[١] .

وكان مقتضى هذا البطلان أن العقد لا ينتج أى أثر ، ويعتبر الفلاح فى الأرض دون سند فيستطيع المالك أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرده . لذلك لم يقف المشرع عند حد البطلان ، بل حول العقد من إيجار عادى باطل إلى مزارعة صحيحة ، وجعل مدتها ثلاث سنوات وهى أقل مدة لأى إيجار يقع على أرض زراعية كما سنرى ، وجعل نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات وهو أكبر نصيب يستطيع المالك أن يأخذه فى المزارعة كما سيجىء . ويغلب أن يكون ذلك فى مصلحة الفلاح ، وإن كان غير مجحف بالمالك فهو يأخذ فى المزارعة أكبر نصيب ممكن . ولكنه فى الوقت ذاته مجبر على قبول الفلاح مزارعاً وقد أراد أن يكون مستأجراً ، والمزارع يعتد فيه باعتبارات شخصية لا يعتد بها فى المستأجر .

وتحول العقد هنا من إيجار إلى مزارعة ليس هو التحول المنصوص عليه فى المادة ١٤٤ مدنى . فهذه المادة تفترض عقداً باطلا توافرت فيه أركان عقد آخر ، فيتحول العقد الباطل إلى هذا العقد الآخر الذى توافرت أركانه ، ويكون صحيحاً بهذا الاعتبار إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد الآخر .

---

(١) وقد صدر تفسير تشريعى – م ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ – للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، ويقضى بما يأتى : « حق امتداد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه ، وفقاً للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض » (عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١٠٩) . ويبدو ، تعقيباً على هذا التفسير ، أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون لا يقتضى الأمر كتابة العقد من جديد ، فالامتداد استمرار للعقد الأصلى . ويكفى أن يكون العقد الأصلى مكتوباً من أصلين ، ليمتد بعد ذلك دون حاجة إلى إعادة الكتابة .

هذا وبعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر فى الصحف أن هناك مشروع تعديل فى قانون الإصلاح الزراعى يقضى بأن يكتب عقد الإيجار من ثلاث نسخ ، تعطى اثنتان منها للمتعاقدين . وتودع الثالثة بالجمعية التعاونية الزراعية ، فإن لم توجد جمعية بالقرية أودعت فى الجمعية المشتركة بالمركز . ولا تسمع الدعاوى الناشئة عن الإيجار ، إن لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة ، ثم يفيض مشروع التعديل فى تفصيل إجراءات ترمى إلى جعل الجمعية التعاونية مشرفة على تحرير عقود الإيجار والاحتفاظ بصورة منها ، كما أن لهذه الجمعية أن تتولى إيجار الأرض ، بناء على طلب صاحبها ، لصغار الزراع ، وتقوم بتحصيل الأجرة .

وهنا لم تتوافر أركان المزارعة في عقد الإيجار العادى الذى أبرمه المتعاقدان دون كتابة ، وما كانت نية المتعاقدين لتنصرف إلى إبرام المزارعة أو فى القليل لم تكن نية المالك لتنصرف إلى ذلك . وإنما تحول الإيجار العادى إلى مزارعة بسلطان القانون ، لا على أساس إرادة مفترضة أو إرادة محتملة للمتعاقدين . فالتزم المتعاقدان بالمزارعة لأن القانون هو الذى أراد ذلك ، وهذا ضرب من ضروب الإجبار على التعاقد .

وحتى نتصور إعمال هذه الأحكام فى العمل ، نفرض أولا أن عقد إيجار لم يكتب ، ثم نفرض بعد ذلك أن عقد الإيجار قد كتب . فإذا كان عقد الإيجار لم يكتب ، وأنكره المؤجر ، جاز للمستأجر أن يثبت عقد الإيجار فى ذاته بجميع الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن ، وتنفيذ الإيجار فى ذاته يصلح قرينة على وجوده . فإذا ما ثبت الإيجار على هذا الوجه ، فقد ثبت أنه إيجار غير مكتوب ، ومن ثم يتحول إلى مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف[١] . وإذا كتب المالك عقد الإيجار من أصل واحد استبقاه فى يده وفقاً لما ألفه من قديم ، ورأى بعد ذلك أن يبرز العقد حتى يلزم به المستأجر ، دفع هذا ببطلان العقد لأنه كتب من أصل واحد ، ويقع عبء إثبات أن العقد كتب من أصلين على المؤجر لا على المستأجر . ذلك لأن المؤجر يدعى أن عقد إيجار صحيح قد أبرم بينه وبين المستأجر ، فعليه أن يثبت أن هذا العقد قد استوفى أركانه ومنها كتابة العقد من أصلين . فإذا عجز عن إثبات ذلك ، تبين للقاضى عندئذ أن عقد الإيجار الذى أبرم بين الطرفين ، ودل عليه الأصل الذى أبرزه المالك ، هو عقد إيجار باطل لعدم استيفائه الشكل المطلوب ، فيقضى بتحوله إلى مزارعة . ويستطيع المالك أن يحتاط إذا كان عقد الإيجار كتب من أصلين سلم أحدهما للمستأجر . ويكفيه فى ذلك أن يكتب فى الأصل الذى احتفظ به أن العقد حرر من أصلين سلم أحدهما للمستأجر وبقى الآخر معه ، ويمضى المستأجر هذه العبارة . فيتمكن المالك عندئذ من تقديم دليل كتابى على أن العقد حرر من أصلين ، ويقع فى هذه الحالة عبء إثبات أن العقد حرر من أصل واحد على المستأجر[٢] .

---

(١) انظر فى هذا المعنى بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٨٣ .

(٢) ويبدو أن للمستأجر فى هذه الحالة أن يثبت أن العقد حرر من أصل واحد بجميع =

§ ٢ – الحد الأدنى للمدة

٧٣٦ — النصوص القانونية : تنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى على ما يأتى :

« لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » .

وجاء فى المذكرة الإيضاحية فى صدد هذا النص : « لضمان استقرار الزراع فى الأرض واستغلالها على وجه مرض ، وضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار – ثلاث سنوات – تمشياً مع الدورة الزراعية الثلاثية » .

ثم جاءت تشريعات لاحقة أضافت إلى المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى الفقرتين الآتيتين :

« ويستثنى من ذلك الأراضى المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون » .

« ويجوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعى إلغاء عقود إيجار الأراضى المستولى عليها إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك ، أو أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به العقد أو القانون . ويكون هذا القرار نهائياً وينفذ بالطريق الإدارى ، واستثناء من أحكام قانون مجلس الدولة وقانون نظام القضاء لا يجوز الطعن بإلغاء هذا القرار أو وقف تنفيذه »[1] .

= طرق الإثبات . ولا يعترض عليه بأنه لا يستطيع إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها ، ذلك أن تحرير العقد من أصل واحد واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ، ولو وجدت كتابة تدل على العكس (قارن سليمان مرقس فقرة ٣٠١) .

(١) وبدأت إضافة هاتين الفقرتين بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ على الوجه الآتى : « ويستثنى من ذلك الأراضى المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون – ويجوز اللجنة العليا للإصلاح الزراعى إلغاء عقود الأراضى المستولى عليها فى نهاية السنة الزراعية التى يتم فيها الاستيلاء » . وجاء فى المذكرة التفسيرية لهذا القانون : « بصدور قانون الإصلاح الزراعى لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان (الآن مائة) ، وملكية ما يجاوز هذا القدر مقيدة وموقتة ، وإن كان الاستلام الفعلى لم يتم بعد فإنها تعتبر فى حكم المستولى عليها مآ لها التوزيع على صغار الفلاحين طبقاً لأحكام القانون . ونظراً لأن المادة ١٤ من القانون نصت على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق المستأجر ، لذلك كان من المتعين تمشياً مع الغرض الذى يستهدفه التشريع إضافة حكم خاص للمادة ٣٥ من القانون يستثنى الأراضى المستولى عليها من شرط التأجير لمدة ثلاث سنوات ، مع تمكين اللجنة العليا للإصلاح الزراعى من إلغاء عقود إيجار تلك الأراضى فى نهاية السنة الزراعية التى يتم فيها الاستيلاء » (زكى سعيد البدرمانى فى شرح قانون الإصلاح الزراعى جزء ٢ ص ١١٥ – ص ١١٦) . ثم صدر بعد ذلك تشريع آخر أكمل التعديل على النحو الذى نراه فى المتن .

وتنص المادة ٦١٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات »[1] .

ويقابل هذا النص فى التقنين المدنى السابق المادة ٤٦٩/٣٨٤[2] .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى م ٥٧٩ — وفى التقنين المدنى الليبى م ٦١١ — وفى التقنين المدنى العراقى م ٧٩٩ — وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦[3] .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه نهائياً فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤١ من المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٦ — ص ٦٠٧) .

(٢) التقنين المدنى القديم م ٤٦٩/٣٨٤ : إذا كان إيجار أرض الزراعة لسنة أو لجملة سنوات ، فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات . (والتقنين القديم يتفق فى أحكامه مع التقنين الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٧٩ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١١ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٩٩ : من استأجر أرضاً سنة ليزرع فيها ما شاء ، فله أن يزرعها دورة مثوية شتوياً وصيفياً . فإذا استأجرها لمدة سنوات ، كان له أن يزرعها دورات زراعية بقدر هذه السنوات . (وتتفق أحكام التقنين العراقى مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٦) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لا مقابل . ولكن يوجد فى التقنين اللبنانى نصوص من المدة فى إيجار الأراضى الزراعية فى المواد ٦٠٣ و٦١٥ و٦١٦ : م ٦٠٣ : يمكن عقد الإيجار على الأراضى الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر . وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد ، كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة (ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المصرى ، والحد الأقصى لمدة إيجار الأراضى الزراعية فى هذا التقنين الأخير هو نفس الحد الأقصى لمدة الإيجار بوجه عام) .

م ٦١٥ : إن إيجار الأراضى الزراعية ينتهى حتماً عند حلول المدة المعينة له . وإذا لم تعين المدة ، عد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليجنى جميع ثمار الأرض المأجورة . ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة أشهر على الأقل . إن الأراضى الصالحة للحرث =

٧٣٧ — *الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية* : ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن القانون فرض حداً أدنى للمدة فى إيجار الأراضى الزراعية : ثلاث سنوات[١] أى ثلاث دورات زراعية سنوية . والسنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهى تختلف عنها فى المبدأ وفى النهاية[٢]. تبدأ السنة الزراعية فى أكثر المحصولات فى نوفبر وتنتهى فى أكتوبر[٣] ، وفى بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر . والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق فى أكثر المحصولات الزراعة الشتوية والزراعة الصيفية . ولم يضع التقنين المدنى للمدة فى إيجار الأراضى الزراعية حداً أدنى ولا حداً أعلى ،

إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهى إيجارها فى الموسم الأخير . (وهذا النص هو أقرب النصوص فى أحكامه للمادة ٦١٢ من التقنين المدنى المصرى ، مع ملاحظة الفروق الواضحة بين النصين ، وبخاصة فى ميعاد التنبيه فهو ستة أشهر فى التقنين اللبنانى وثلاثة أشهر فى التقنين المصرى) .

م ٦١٦ : إذا بقى المستأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً يده على المأجور ، عدت الإجارة مجددة للمدة نفسها إذا كان هناك مدة محدودة ، وإلا عدت الإجارة مجددة إلى موعد جنى المحصول المقبل .

(١) وفى فرنسا لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن تسع سنوات (م ٢١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٦١٢ مدنى : «تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء . فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد المقررة» (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٧) . ويلاحظ على ماورد فى المذكرة الإيضاحية من أنه إذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة التى تدفع فيها الأجرة ، ولكن لما كانت الأجرة فى الأرض الزراعية تدفع عادة كل سنة ، فالإيجار يعتبر منعقداً لمدة سنة زراعية مع مراعاة ميعاد التنبيه .

(٣) ويتبع فى ذلك العرف الزراعى (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ ص ٥٤٢ — سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٥٨ — محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٦ ص ٣٢٩ — وقد نصت محكمة الاستئناف المختلطة بأن السنة الزراعية فى الوجه البحرى تبدأ من أكتوبر وتنتهى فى أكتوبر من العام التالى (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) . وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن السنة الزراعية فى مصر تبدأ فى سبتمبر وهو ابتداء السنة القبطية تقريباً ، وحسب عوائد البلاد يكون إيجار سنة ١٨٩٧ مثلا معناه إيجار سنة ١٨٩٧ الزراعية أى إيجار لاثنى عشر شهراً تبتدئ من سبتمبر سنة ١٨٩٦ لغاية سبتمبر سنة ١٨٩٧ (استئناف وطنى ٢٢ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٦٧) .

فإيجار الأراضي الزراعية كغيره من عقود الإيجار يخضع في مدته للقواعد العامة . فلا يجوز أن تزيد المدة في هذا الإيجار على ستين سنة ، ويصح أن تنزل عن ثلاث سنوات بل عن سنة واحدة ، والمهم أنه اذا ذكرت السنة في هذا الإيجار كان المقصود بها السنة الزراعية لا السنة التقويمية كما سبق القول . فأتى قانون الإصلاح الزراعي ووضع حداً أدنى للمدة ، وترك الحد الأعلى خاضعاً للقواعد العامة . ووضع الحد الأدنى مراعاة لمصلحة الفلاح ، حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية ، هي مدة الدورة الزراعية الثلاثية ، فلا يكون مهدداً بإخراجه من الأرض كل سنة ، وإنما يبقى فيها ثلاث سنوات متواليات يستوفي فيها طاقته في الإنتاج وفي الاستغلال وفي الإفادة من محصولات الأرض المختلفة وبخاصة محصول القطن إذ يستطيع زراعته في جميع المساحة خلال الثلاث السنوات ، أي ثلث المساحة في كل سنة . بل إن القانون قد قضى ، كما سنرى ، بأن يمتد الإيجار إلى ما بعد ثلاث السنوات . وليس معنى أن الحد الأدنى للمدة قد وضع مراعاة لمصلحة الفلاح أنه يستطيع أن ينزل عن هذه الحماية وأن يقبل استئجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل إن فرض هذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، لا يجوز النزول عنه ، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد استثنى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، من الحد الأدنى للمدة الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكامه ، فيجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل يجوز إلغاء عقود إيجارها القائمة قبل انقضاء مدتها ، إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك . ويرجع السبب في هذا إلى أن المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي تقضي بأنه عند توزيع الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، فوجب إذن إلغاء عقد الإيجار القائم عند تسليم الأرض للفلاح ، ووجب كذلك من البداية أن تتمكن الهيئة العامة للإصلاح الزراعي من إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنين إذا توقعت أن تسليمها لصغار الفلاحين سيجري في وقت قريب . وقرار إلغاء الإيجار قرار إداري ، كان ينبغي جواز الطعن فيه أمام القضاء الإداري ، فأراد القانون تفادي ذلك إذ نص على أن هذا القرار نهائي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء

ولا وقف تنفيذه ، كما نص على أن ينفذ بالطريق الإدارى[1] .

ونستعرض الآن أثر فرض حد ادنى لمدة الإيجار فيما إذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة ، وفيما إذا ترك المتعاقدان المدة دون تحديد .

٧٣٨ — المتعاقدان اتفقا على مدة معينة : ونفرض أن المتعاقدين قد عينا مدة الإيجار فى العقد . فإن كانت هذه المدة ثلاث سنوات أو أكثر ، التزم المتعاقدان بما عيناه من مدة ، على أن تحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين التقويمية[2] كما قدمنا .

وإن كانت المدة التى عيناها أقل من ثلاث سنوات ، وجبت زيادة المدة المعينة إلى ثلاث سنوات زراعية ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قدمنا فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، والاتفاق المخالف يكون باطلا . والبطلان هنا يقتصر على مدة الإيجار وحدها ، فيكون الإيجار غير معين المدة ، ومن ثم تكون مدته ثلاث سنوات زراعية وهى أقل مدة تجوز قانوناً[3] .

وإذا كان هناك عقد إيجار عينت فيه مدة أقل من ثلاث سنوات ، وكانت المدة المعينة لم تنقض وقت صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وجبت زيادة المدة إلى

---

(١) وكذلك أجازت المادة السادسة من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ الخاص بطرح النهر وأكله أن تؤجر أراضى طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات فى الفترة الانتقالية بعد ظهورها وقبل بيعها لصغار الفلاحين ، حتى إذا بيعت كانت خالية من حقوق المستأجرين عند بيعها (محمد لبيب شنب فقرة ٦٣ ص ٨٢) .

(٢) انظر فى حساب السنين الزراعية فيما لو تأخر تسليم الأرض إلى المستأجر عن الميعاد المحدد فى عقد الإيجار استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥ .

(٣) انظر فى هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩ — ويذهب رأى إلى أنه إذا حدد للإيجار مدة أقل من ثلاث سنوات كان عقد الإيجار باطلا (عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١٠٢) . وقد لوحظ على هذا الرأى بحق أن القول به يؤدى إلى أن يتمكن المالك من إخراج المستأجر فى أى وقت ، وإلى أن يتمكن المستأجر من أن يرد الأرض للمالك فى أى وقت ، وليس هذا هو الذى قصد إليه القانون بفرض ثلاث سنوات حداً أدنى للمدة . وإنما قصد القانون فى إيجار الأراضى الزراعية أن يجبر المالك على ترك المستأجر فى الأرض وأن يجبر المستأجر على البقاء فى الأرض مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، حتى يستقر المستأجر فى الأرض ويستغلها المدة الكافية (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩) .

ثلاث سنوات ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قدمنا فينطبق بأثر فورى حتى على العقود التى أبرمت من قبل . فإذا فرضنا أن إيجار أرض زراعية كانت مدته سنتين ، وانقضت منهما سنة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعى ، فإن مدة هذا الإيجار تصبح ثلاث سنوات انقضت منها سنة ، فيبقى لانقضاء المدة سنتان .

وهناك نوع من المحصولات – القصب – تختلف سنته الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ويبقى فى الأرض أكثر من سنة ، فوجب تعيين كيفية حساب مدة ثلاث السنوات بالنسبة إلى هذا المحصول . وقد صدر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى تفسير عادى (غير تشريعى) بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ فى هذا الصدد على الوجه الآتى : « لما كانت زراعة القصب تسبق فى بعض الأحوال بدء السنة الزراعية المتعارف عليها ، كما أنها تمتد دائماً إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وخمسة ، فإن للمالك فى المناطق التى يؤخذ فيها محصولان من القصب – غرس وخلفة أولى – اتباع إحدى الطريقتين الآتيتين : ١ – تأجير الأرض بما لا يزيد عن سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع فى كل منطقة . ٢ – تأجير الأرض بالمزارعة لمدة بقاء المحصول فى الأرض وتبلغ حوالى سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، على أن يؤجر نفس المساحة لزراعة محصول نيلى أو خضار أو مقات فى المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة ، على ألا تزيد الأجرة فى أى المدتين على ثلثى سبعة أمثال الضريبة » . والواضح من هذا التفسير أن إيجار الأرض لزراعة القصب يتقيد هو أيضاً بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات . فإن أجر المالك الأرض إيجاراً عادياً ، استغل المستأجر الأرض فى زراعة القصب لمدة سنتين وأربعة أشهر أو خمسة ، وفى الباقى من ثلاث السنوات يزرع الأرض زراعة نيلية أو خضاراً أو مقاتا . وإن آجر المالك الأرض مزارعة ، ففى السنتين وأربعة الأشهر التى تزرع فيها الأرض قصباً تكون الأجرة جزءاً من المحصول على الوجه الذى حدده القانون فى المزارعة وسيأتى بيانه ، أما فى الثمانية الأشهر الباقية فإن المزارع يستمر فى الأرض بموجب عقد إيجار عادى ، ويزرعها إما زراعة نيلية (ذرة

أو أرزاً) ، وإما خضاراً أو مقاتاً ، ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة .

ثم إن هناك محصولات جرى العرف الزراعي على أن لها اعتباراً خاصاً لا تتقيد فيه بمدة ثلاث السنوات . وقد صدر في شأنها تفسير تشريعي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في صدد مدة الإيجار من الباطن سيأتي بيانه . وقد أجيز ، طبقاً لهذا التفسير ، أن يؤجر المستأجر الأرض من باطنه لمدة تقل عن سنة ، لزراعتها برسيماً لغذاء المواشي ، أو ذرة أو أرزاً لغذاء الفلاح ، أو خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة . فإذا كان هذا يجوز للمستأجر ، فإنه يجوز أيضاً للمالك إذا زرع الأرض على ذمته أن يؤجرها لمدة تقل عن سنة لزراعة هذه المحصولات[1] .

٧٣٩ — المتعاقدان لم يعينا مدة للإيجار : أما إذا لم يعين المتعاقدان مدة للإيجار ، أو عقدا الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد رأينا أن التقنين المدني (م ٥٦٣) يجعل الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، على أن ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في هذا النص . ففي الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . ويترتب على ذلك أنه إذا كانت أجرة الأرض الزراعية تدفع كل سنة كما هو المألوف ، كانت مدة الإيجار سنة واحدة تمتد سنة ثانية فثالثة وهكذا ، إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ويجوز ، بناء على ذلك ، أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة ، وذلك إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة الأولى بثلاثة أشهر .

ولما كان لا يجوز في قانون الإصلاح الزراعي أن تكون مدة إيجار الأرض

---

(١) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٨ ص ١٦٨ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٨ — محمد لبيب شنب فقرة ٦٣ ص ٨١ — جلال العدوي ص ١٢٥ .

الزراعية أقل من ثلاث سنوات كما قدمنا ، فإنه إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة وكانت الأجرة تدفع كل سنة ، فالإيجار تكون مدته ثلاث سنوات لا سنة واحدة ، بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء ثلاث السنوات بثلاثة أشهر على الأقل . فإذا لم يحصل هذا التنبيه ، فان الإيجار يمتد سنة أخرى لا ثلاث سنوات . وذلك لأن ميعاد دفع الأجرة هو سنة واحدة ، فلا يمتد الإيجار لأكثر من هذه السنة . وإنما جعلنا الفترة الأولى ثلاث سنوات حتى لا يقل الإيجار عن هذه المدة تطبيقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، ومتى استوفى المستأجر مدة ثلاث السنوات فى الفترة الأولى فإن امتداد الإيجار لمدة سنة واحدة بعد ذلك لا يخل بأحكام هذا القانون إذ تكون مدة الإيجار فى مجموعها قد بلغت أربع سنوات . ويمتد الإيجار فى هذه الحالة سنة بعد سنة ، إلى أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ولا يتغير الحكم إذا كان ميعاد دفع الأجرة فى الأرض الزراعية كل سنتين أو كل ثلاث سنوات ، فيما عدا أن الإيجار يمتد سنتين أو ثلاثاً عند عدم التنبيه . فإذا كان الميعاد كل مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كخمس سنوات مثلا — وهذا نادر — فإن الإيجار تكون مدته فى هذه الحالة خمس سنوات لا ثلاثاً ، ويمتد بعد ذلك خمسا فخمسا إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء الخمس السنوات السارية بثلاثة أشهر على الأقل[1].

§ ٣ — الحد الأقصى للأجرة

٧٤٠ — **النصوص القانونية** : تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتى :

« لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وفى حالة الإيجار بطريق المزارعة ، لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » .

---

(١) انظر فى كل ذلك منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٧ — محمد على عرفة فى شرح قانون الإصلاح الزراعى فقرة ٩٦ ص ١٦٥ .

وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فى هذا الصدد: « حددت المادة ٣٣ أجرة الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة المربوطة عليها . وبذلك تتساوى أجرة الأرض مع قيمتها الإيجارية التى اتخذتها الحكومة أساساً لربط ضريبة الأطيان ، إذ أن ضريبة الأطيان تساوى ١٤٪ من القيمة الإيجارية للأرض أى ⅐ هذه القيمة تقريباً . وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره فى الإنتاج ، ويمنع الارتفاع الفاحش فى الأجور الذى يقع عبؤه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكى الحاصلات الزراعية » .

وكانت المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعى تنص على ما يأتى :

« لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر فى المادة السابقة . وله أن يثبت أداءه الزيادة بطرق الإثبات كافة » .

ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فالغى نص المادة ٣٤ سالف الذكر ، وأحل محله النص الآتى تحت نفس الرقم :

« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ، وكل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته فى العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدى إلى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها » .

« ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدى إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى تقاضاها من المستأجر » .

وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فى هذا الصدد : « وقد تناول المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعى فى الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس تحقيق العدالة بحماية المستأجر من استغلال المالك ورعاية حقوق هذا الأخير بتقدير أجرة الأرض الزراعية تقديراً عادلا ، فبينت المادة ٣٣ من المرسوم بقانون المشار إليه الحد الأقصى الذى لا يصح أن تتجاوزه أجرة الأرض الزراعية ،

وقد قصد بهذا التحديد جعل نصيب المالك متعادلا مع دوره فى الإنتاج وحتى لايصبح تحديد هذه الأجرة بيد المالك يجريه كما يشاء . ولما كان بعض المؤجرين قد تعمد مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة٣٣، ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها ، لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على المؤجر الذى يتعمد تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ المشار إليها ، وكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الذى يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يتعمد ذلك » .

٧٤١ — الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية : لا يوجد فى القانون حد أدنى للأجرة ، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على المقدار الذى يرتضيانه أجرة للعين المؤجرة[1] ، ولو كانت الأجرة بخسة ، إلا فى الوقف حيث لا تجوز الأجرة البخسة التى يتحقق بها الغبن الفاحش كما سيجىء . ولكن لايجوز أن تكون الأجرة صورية أو تافهة ، وقد سبق بيان ذلك[2] .

كذلك لم يعين التقنين المدنى حداً أقصى للأجرة ، بل ترك الأمر فى ذلك لقانون العرض والطلب ، يتعاقد المؤجر مع المستأجر على الأجرة التى يتفقان عليها مهما علت ، مادامت الإرادة حرة غير مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال . ولكن قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، جاء يعين الحد الأقصى للأجرة فى إيجار الأماكن ، وها نحن فى صدد إيجار الأراضى الزراعية نرى قانون الإصلاح الزراعى فى النصوص سالفة الذكر يعين حداً أقصى للأجرة[3] .

---

(١) ويكسب المؤجر أجرة الأرض الزراعية ، لا يوماً فيوماً كأجرة المبانى ، بل تبعاً للمحصول الذى يجنيه المستأجر . فإذا باع المؤجر الأرض المؤجرة إلى المستأجر فى شهر ديسمبر ، فإنه لا يستحق إلا الأجرة لغاية شهر أكتوبر السابق ، أما عن شهرى نوفمبر وديسمبر فلا يستحق أجرة لأنه لا يوجد محصول يجنى من الأرض فى هذين الشهرين ، بل على العكس يقوم المستأجر بالإنفاق فى هذه المدة لإعداد الأرض للزراعة (استئناف مختلط ٥ مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٨ .

(٣) وقبل قانون الإصلاح الزراعى تدخل المشرع ، عقب الحرب العالمية الأولى، لتخفيض الإيجارات الزراعية . وهذا ما كتبناه فى كتابنا « الإيجار » فى هذا الصدد : « وبعد صدور أول قانون لتحديد أجور الأمكنة ، صدر قانون نمرة ١٤ سنة ١٩٢١ (المعدل بقانون نمرة ٢٥ =

ـ سنة ١٩٢١) وهو خاص بإيجارات الأراضى الزراعية ، وقد جاء فى ديباجته ما يأتى : « بما أنه تلقاء هبوط أثمان القطن هبوطاً تجاوز كل تقدير يقضى العدل بأن يرخص على وجه الاستثناء فى إعادة النظر فى إيجارات الأراضى الزراعية المتفق عليها فى العقود المبرمة فى سنة ١٩٢٠ عن سنة ١٩٢٠ – سنة ١٩٢١ الزراعية » . وقد قضت المادتان الأولى والثانية من هذا القانون بأن تشكل فى كل مديرية لجنة أو أكثر تسمى لجنة إيجارات الأراضى الزراعية ، وتتألف اللجنة من أحد قضاة المحاكم الأهلية رئيساً ومن اثنين من الأعيان أحدهما يمثل الملاك والثانى يمثل المستأجرين . وجاء فى المادة الثالثة أن اللجنة تختص بالنظر فى الطلبات التى تقدم إليها من المستأجرين ، وبتحديد قيمة الايجار عن سنة ١٩٢٠ – سنة ١٩٢١ الزراعية دون غيرها ، مراعية على قدر المستطاع التوفيق بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر . وصدر فى السنة التالية قانون نمرة ١٦ سنة ١٩٢٢ يتبع نفس الطريقة المتقدمة لتخفيض أجور الأراضى الزراعية عن سنة ١٩٢١ – سنة ١٩٢٢ . وفى سنة ١٩٢٧ ، لما استحكمت أزمة القطن ، فكر أولو الأمر فى إصدار قانون مماثل للقانونين السابقين ، ولكنهم عدلوا عن ذلك إلى تشكيل لجان استشارية مهمتها التوفيق بين المؤجر والمستأجر ومراعاة مصلحة الطرفين بتخفيض الأجرة تخفيضاً برضاء كل منهما ، ولم يكن لهذه اللجان سلطة إجبار المتعاقدين على الرضاء بحكمها » (الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٩ ص ١٨٤ – ص ١٨٧) – وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بإيجار الأراضى الزراعية لم يشترط ضرورة زراعة القطن فى الأرض جميعها أو فى جزئها ، وإنما يكفى أن يكون التأجير حصل بغرض زراعة القطن فى كل الأرض أو بعضها (استئناف وطنى ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ رقم ١٥٠ ص ٢٠٦) .

ثم تدخل المشرع فى سنة ١٩٣٠ بقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ، يؤجل المطالبة بخمس أجرة الأرض الزراعية المستحقة من سنة ١٩٢٩ – سنة ١٩٣٠ إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ . ثم أعفى المستأجر من هذا الخمس المؤجل إذا هو دفع أربعة أخماس الأجرة الباقية ، وذلك بقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ . ثم صدر قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ لتخفيض إيجار الأراضى الزراعية عن سنة ١٩٣٠ – ١٩٣١ ، فقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٣٢ لمنح مهلة للوفاء بإيجار الأرض الزراعية عن سنة ١٩٣١ – ١٩٣٢ . وتعتبر هذه القوانين جميعاً ، كقانون الإصلاح الزراعى ، متعلقة بالنظام العام (دمياط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٣ المحاماة ١١ رقم ٢٦ ص ٥٨ – وانظر سليمان مرقس فقرة ٣٠٠ ص ٥٦٤ هامش ١)

وقد أصدرت محكمة النقض عدة أحكام فى خصوص هذه القوانين الاستثنائية المؤقتة ، ومن أهم المبادئ التى تضمنتها هذه الأحكام ما يأتى :

١ – مناط تطبيق هذه القوانين هو أن تكون الأطيان المؤجرة قد استؤجرت لتزرع قطناً على الوجه المعتاد ، ولمحكمة الموضوع أن تحصل من ظروف عقود التأجير وما ورد بها من شروط متعلقة بقدر الأجرة وبمواعيد تسديدها ومواعيد تسليم الأطيان عند انتهاء المدة أن الأرض المؤجرة لم تكن بحسب طبيعتها ولا بحسب نية المتعاقدين من الأراضى التى استؤجرت لتزرع قطناً حسب العرف والعادة (نقض مدنى ٦ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٢٤ ص ١٠٤٧) .

٢ – إذا كان الإيجار قد وقع فعلا أو كان حكم به وحصل تنفيذ الحكم فعلا قبل القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ الذى يعفى المستأجر من خمس الإيجار المؤجل ، فإن هذا لا يمنع انتفاع ـ

وقد عمد قانون الإصلاح الزراعى إلى ذلك حتى يمنع استغلال المالك للفلاح ، فلا يفرض عليه أجرة باهظة متوسلا فى ذلك بقوة مركزه وضعف مركز الفلاح. وهذه الأجرة الباهظة ، كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فيما رأيناه ، يقع عبؤها لا على الفلاح وحده بل أيضاً على سواد الشعب من مستهلكى الحاصلات الزراعية .

وقد اتخذ قانون الإصلاح الزراعى القيمة الإيجارية للأرض حداً أقصى لأجرتها الفعلية . ذلك أن المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ (المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١) نص على كيفية تقدير القيمة الإيجارية للأرض الزراعية التى تتخذ أساساً للضريبة التى تفرض على هذه الأراضى . فأوجب أن تقوم بتقسيم أراضى كل حوض بحسب معدنها لجان إدارية تسمى بلجان التقسيم ، ثم تقوم لجان إدارية أخرى تسمى لجان التقدير بتحديد متوسط إيجار الفدان الواحد من كل حوض أو قسم من حوض . وفرض القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ضريبة الأراضى الزراعية على أساس الإيجار السنوى المقدر لهذه الأراضى ، فجعلها فى المادة الثالثة منه بنسبة ١٤ ٪ من هذا الإيجار السنوى . فالضريبة على الأرض الزراعية تبلغ إذن نحو $\frac{1}{7}$ قيمتها الإيجارية ، ومن ثم جعل قانون الإصلاح الزراعى ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة الأصلية[1] . وهذا التحديد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما رأينا ، يجعل

= المستأجر بهذه المنحة . والمراد بالدفع فى هذا الصدد هو الدفع الاختيارى ، وحجز المؤجر تحت يد نفسه حجزاً تحفظياً لأنه كان حارساً قضائياً على العين المؤجرة لا يعد دفعاً اختيارياً (نقض مدنى ٢٩ نوفبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢١٠ ص ٥٠٢) .

٣ — لا يشترط للانتفاع بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ القاضى بالإعفاء من خمس الإيجار المؤجل أن يكون المستأجر مستأجراً أيضاً للسنة التالية كما اشترط ذلك فى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ القاضى بتأجيل المطالبة بخمس الإيجار إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ (نقض مدنى ٧ نوفبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٨ ص ٩٣٢ — ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٠ ص ١٥١) .

٤ — مجرد الاتفاق على تقسيط الأجرة المتأخرة ليس من الاتفاقات الخاصة بالأجرة التى يمتنع معها الانتفاع بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم ١٠٣ سنة ١٩٣١ ورقم ٣٢ سنة ١٩٣٢ ، فإن الاتفاقات الخاصة المعنية فى هذا الصدد إنما هى التى تنصب على قدر الأجرة فى ذاته بالزيادة أو بالنقص (نقض مدنى ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١).

(١) فلا تدخل الضرائب الإضافية كالضرائب التى تفرضها مجالس المحافظات وضريبة الدفاع .

نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره فى الإنتاج ، فلا يزيد على هذا المقدار الذى قام بتعيينه قيمة إيجارية للأرض بلجان فنية متخصصة . ومن ثم تتعادل هذه القيمة الإيجارية مع الأجرة الفعلية ، ويبقى للفلاح نصيبه العادل من إنتاج الأرض فى نظير عمله .

فيجب إذن ألا تزيد أجرة الفدان على سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليه(١) . وقد صدر تفسير عادى من الهيئة العليا للإصلاح الزراعى — قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ — يقضى بأن الفدان الذى يجوز تأجيره لغاية سبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبة بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة ، بشرط ألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد فى تكليف المالك . ويقول هذا التفسير إن نفقة الرى

(١) وقد يقع أن تكون الأرض لم تربط عليها ضريبة لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة . وقد ورد حكم هذه الحالات فيما يتعلق بتقدير التعويض عن الأرض عند الاستيلاء عليها بما يعادل ٧٠ مثلا للضريبة الأصلية . فجاء فى المادة ٥ من قانون الإصلاح الزراعى « إذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها ، أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أو قررت الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، أعيد تقدير القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه » . فيمكن تطبيق هذا النص أيضاً لتقدير الحد الأقصى للأجرة . فتقدر القيمة الإيجارية للأراضى البور ، كما يعاد تقدير القيمة الإيجارية للأرض التى ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى بثلاث سنوات ، أو للأرض التى ربطت عليها ضريبة لا تتناسب مع حالتها طبقاً لقرار يصدر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ، وذلك على الوجه المبين بالقانون الخاص بضريبة الأراضى الزراعية (رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩) . أما الأرض التى ربطت عليها ضريبة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى بمدة أقل من ثلاث سنوات ولم تقرر الهيئة العامة للإصلاح الزراعى أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، فإن الضريبة المربوطة عليها تبقى كما هى دون أن يعاد تقديرها . ويبدو أن السبب فى ذلك أنه لا محل لإعادة النظر فى تقدير تم منذ مدة قريبة تقل من ثلاث سنوات ولم يصدر قرار بأن هذا التقدير الذى تم لا يتناسب مع حالة الأرض (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٣٤ — محمد على عرفة فى شرح قانون الإصلاح الزراعى فقرة ٨٣ ص ١٤٤) . ويقال أيضاً فى تعليل عدم جواز إعادة التقدير الذى تم قبل انقضاء ثلاث سنوات بأنه « لما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والغدر بأموال الدولة قد استفحل خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل » (محمد على عرفة فى شرح قانون الإصلاح الزراعى فقرة ٨٣ ص ١٤٤) .

بالآلات الميكانية تحسب على المستأجر ، إلا إذا اتفق مع المالك على غير ذلك . ويقول التفسير أيضاً إنه لما كانت المادة ٥٦١ من التقنين المدنى تنص على أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أية تقدمة أخرى ، فيباح أن يكون الإيجار بمقادير من الحاصلات ، على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من الحاصلات مقوما بحسب الأسعار الرسمية ، فى يوم الاستحقاق المحدد فى عقد الإيجار ، على سبعة أمثال الضريبة(١) .

وصدر قرار بتفسير تشريعى — المادة ٢ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ — يقضى بأن يكون الحد الأقصى لأجرة الأرض فى زراعة الخضر والمقات جزءاً من سبعة أمثال الضريبة يقدر بنسبة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة . ويستثنى من ذلك الحالات التى تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين إذا كانت هذه هى كل ما تمكن زراعته فى السنة ، ففى هذه الحالات يكون الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة(٢) .

---

(١) وكان جعل الأجرة الفعلية معادلة للقيمة الإيجارية أمراً عادلا ، ينصف الفلاح ولا يجحف بالمالك . غير أنه عندما أعيد تقدير القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية بعد عشر سنوات كما هو المقرر فى إعادة التقدير كل عشر سنوات ، فأدى ذلك إلى زيادة هذه القيمة ومن ثم إلى زيادة الضريبة المفروضة ، لم تمتنع الحكومة من أخذ الزيادة فى الضريبة ، ولكنها منعت المالك من أخذ سبعة أمثالها من الفلاح ، وأصدرت لهذا الغرض القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ يقضى بأنه « استثناء من حكم المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، لا يجوز أن تزيد أجرة الأراضى الزراعية بسبب الزيادة فى ضريبة الأطيان الناتجة عن العمل بالتقدير الجديد للإيجار السنوى للأطيان الزراعية إلا بمقدار الزيادة فى الضريبة فقط » (الجريدة الرسمية السنة الرابعة العدد ٧٨ الصادر فى ٥ أبريل سنة ١٩٦١) . ولتوضيح ذلك نفرض أن فداناً ضريبته قبل التقدير الجديد ثلاثة جنيهات ، فإن هذا الفدان يكون إيجاره واحداً وعشرين جنيهاً . فإذا زادت ضريبته بالتقدير الجديد إلى ثلاثة جنيهات ونصف ، فقد كان الواجب أن يكون إيجاره أربعة وعشرين جنيهاً ونصفا . ولكن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ جعل إيجار هذا الفدان لا يزيد عما كان عليه — أى لا يزيد على واحد وعشرين جنيهاً — إلا بمقدار الزيادة فى الضريبة أى بمقدار نصف جنيه فقط ، فيكون الإيجار واحداً وعشرين جنيهاً ونصفاً بدلا من أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً (انظر محمد لبيب شنب فقرة ٤٨) .

(٢) وجاء فى تفسير عادى لهيئة الإصلاح الزراعى (قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) ما يأتى : « مراعاة لما يجرى فى كثير من حالات الزراعة من أن الغرض من تأجير المالك أرض الذرة أو الأرز أو مساحة من البرسيم لصغار الزراع توفيراً لغذائهم وغذاء ماشيتهم ، ترى اللجنة إباحة ذلك بشرط ألا يتجاوز إيجار البرسيم ثلثى سبعة أمثال الضريبة الأصلية » —

وقد وزع نفس القرار بالتفسير التشريعي ، في المادة الأولى منه ، أجرة الأرض على محصوليها الشتوى والنيلي (الصيفي) ، فقضى بأنه « إذا استؤجرت الأرض لمحصول واحد شتوى حسب الإيجار بثلثي القيمة الإيجارية ، وإذا استؤجرت لمحصول نيلي حسب بثلث القيمة الإيجارية »[1] .

٧٤٢ — عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور : وصدر قرار بتفسير تشريعي (م ١ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣) يقضي بأنه « لا يسرى تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور » . ذلك أن هذه الأراضي تكلف ملاكها نفقات كبيرة ، فيكون من الغبن عليهم أن يلتزموا بسبعة أمثال الضريبة حداً أقصى للأجرة . وليس من العدل أن يجني المستأجر من هذه الأراضي ريعاً يفوق كثيراً ما تغله الأرض الزراعية العادية ، ولا يشترك المالك مع المستأجر في ذلك . ولا يعترض على هذا التفسير التشريعي أنه جاوز حدود التفسير إلى تعديل القانون نفسه[2] ، فإن الأرض الزراعية التي يكون الحد الأقصى لأجرتها سبعة أمثال الضريبة يقصد بها أرض تؤجر دون أن يكون معها شيء آخر ينتفع

= وإيجار الذرة والأرز الثلث من سبعة أمثال الضريبة الأصلية . ولا تسرى في هذه الحالة القيود الخاصة بعلاقة المالك بالمستأجر فيما عدا قيمة الإيجار ، ولا يعتبر هذا التأجير وضع يد يترتب عليه امتداد الإيجار . وعلى كل مالك أو مستأجر يزرع على الذمة أن يخصص لصغار الزراع نفس المساحة التي كان يخصصها لهم في العام الماضي لزراعة البرسيم في نفس المزرعة » .

(١) ولما كانت الأرض لا يجوز أن تؤجر لأقل من ثلاث سنوات ، أي ثلاث دورات زراعية سنوية كاملة تشتمل كل دورة منها على المحصولين الشتوى والنيلي ، فإن هذا الحكم لا يطبق إلا في الحالات النادرة التي لا يستحق فيها من الأجرة إلا بمقدار أحد المحصولين ، كما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته في أرض مستولى عليها بإلغاء العقد ، أو كما إذا آجرت هيئة الإصلاح الزراعي أرضاً مستولى عليها لمحصول شتوى أو لمحصول نيلي ، أو كما إذا أو أجرت الأرض لشخص لزراعتها ذرة أو أرزاً لغذائه أو برسيماً لغذاء مواشيه ، أو أو جرت خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة ، أو أوجر طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، أو أوجرت الأرض المخصصة لزراعة القصب المدة الباقية من الثلاث السنوات بعد انتهاء المزارعة (انظر محمد لبيب شنب فقرة ٤٨ ص ٦١ وفقرة ٦٣ ص ٨١) .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩١ ص ١٦٧ .

به . وهذا لا ينطبق على أراضى الحدائق فإنها تشمل فوق الأرض الأشجار التى عليها ، وكذلك أراضى الزهور فإنها تتطلب فى إعدادها عناية خاصة وتكاليف كثيرة . أما المشاتل، فكما يقول بعض شراح قانون الإصلاح الزراعى إن إيجارها « يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها ، إذ يستخدمها لملء الأصص والأوانى وتكوين الشتل وما إلى ذلك »(١) .

فهذه الأراضى الخاصة لا تخضع إذن فى أجرتها لحد أقصى ، ويجوز إيجارها بأى مبلغ يتفق عليه المؤجر والمستأجر ، فهى غير خاضعة فى تحديد أجرتها لغير قانون العرض والطلب(٢) .

٧٤٣ — *جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة* : وتعيين الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية بسبعة أمثال الضريبة يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل الأجرة تزيد على هذا الحد يكون باطلا . ويجب فى هذه الحالة إنقاص الأجرة الى الحد الأقصى الذى سمح به القانون ، أى إلى سبعة أمثال الضريبة . ويستطيع المستأجر أن يتمسك بهذا البطلان فى أى وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى خمس عشرة سنة . وله أن يسترد ما دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى بموجب دعوى استرداد ما دفع دون حق ، ويجوز أن يثبت الزيادة التى دفعها بجميع الطرق ولو زادت على عشرة جنيهات ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى ثلاث سنوات من وقت علمه بأنه دفع أكثر مما يجب أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد . وكل ما ذكرناه فى دعوى البطلان ودعوى استرداد غير المستحق فى خصوص الحد الأقصى لأجرة الأماكن(٣) يسرى فى جملته هنا ، مع ملاحظة ما يختص به إيجار الأماكن من أحكام استثنائية من ناحية الإجراءات .

---

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٩ – منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٣٣ .

(٢) ومع ذلك فقد صدر تفسير عادى (قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) من هيئة الإصلاح الزراعى يقضى بأن « الباب الخامس عن العلاقة بين المالك والمستأجر يتعلق بالأرض التى تنتج الحاصلات الحقلية ونباتات الخضر ، ولا يسرى ذلك على الأرض المزروعة بأشجار الفاكهة المستديمة ما عدا الموز والشليك فتخضع للفئة الإيجارية التى حددها القانون » .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ – فقرة ٦٢٤ .

وقد كانت هذه الأحكام واردة فى المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعى فى أول صدوره إذ كان النص ، كما رأينا ، يجرى على الوجه الآتى : « لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زائداً على الحد الأقصى المقرر فى المادة السابقة . وله أن يثبت أداءه الزيادة بطرق الإثبات كافة » . وليس النص على هذا الوجه إلا تقريراً للقواعد العامة ، فإلغاؤه لا يمنع تطبيق هذه القواعد على النحو الذى قدمناه .

ولكن المشرع رأى بعد ذلك ، فى القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، أن يتشدد فى جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، لما لاحظ أن بعض المؤجرين — كما تقول المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما رأينا — « قد تعمدوا مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ » . فأبدلت بالمادة ٣٤ فى نصها الأصلى المادة ٣٤ فى نصها الجديد الذى أصبح يجرى كما رأينا على الوجه الآتى : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدى إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى تقاضاها من المستأجر » . فلم يكتف القانون بالجزاء المدنى المتقدم الذكر ، بل أضاف إليه جزاء جنائياً أدمج فيه الجزاء المدنى بعد أن شدد فيه . فأصبح المؤجر الذى يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى وهو عالم بذلك مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضى للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى دفعها للمؤجر ، فيحكم له بمقدار الزيادة أو بأكثر منها إلى ثلاثة أمثالها . وفى هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق فى المطالبة بتعويض آخر ، أو باسترداد ما دفعه دون حق ، فقد استرده وزيادة . ولا يحكم القاضى بأقل مما دفعه المستأجر زيادة على الحد الأقصى ، لأن هذا هو حق المستأجر الذى تقضى به القواعد العامة . ولكن يجوز أن يحكم بأكثر من ذلك ، فما يزيد يكون غرامة مدنية تذهب إلى المستأجر .

المبحث الثانى

الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار

٧٤٤ — التزامات المؤجر والتزامات المستأجر : أورد كل من التقنين المدنى وقانون الإصلاح الزراعى أحكاماً خاصة بإيجار الأراضى الزراعية ، فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، وفيما يتعلق بالتزامات المستأجر .

المطلب الأول

الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٤٥ — التزام المؤجر الأساسى هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة : رأينا عند بحث التزامات المؤجر ، فى الإيجار بوجه عام ، أن التزام المؤجر الأساسى ، الذى تتفرع عنه التزاماته التفصيلية من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملا .

وفى سبيل تأكيد التزام المؤجر الأساسى بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملا ، أورد التقنين المدنى فى إيجار الأراضى الزراعية طائفتين من الأحكام : (الطائفة الأولى) أحكام تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها . (الطائفة الثانية) أحكام تتعلق بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ، إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه .

§ ١ — الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها

٧٤٦ — الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة — المواشى والأدوات الزراعية — نص قانونى : تسرى الأحكام التى قدمناها فى صدد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر فى إيجار الأراضى الزراعية كما تسرى فى غيره

من عقود الإيجار[1] . ويجب اتباع هذه الأحكام فى تعين ما الذى يجب أن يسلم من أرض زراعية[2] وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن تسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

ويتبع فى تحديد ملحقات الأرض الزراعية ما سبق إيراده فى شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة[3] . فالأرض الزراعية يتبعها السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشى والشرب والطريق والمبانى الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها[4] .

أما فى خصوص المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض ، فقد ورد نص خاص يتعلق بها ، وهو المادة ٦١٠ من التقنين المدنى وتجرى على الوجه الآتى : « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم

---

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ وما بعدها .

(٢) وكثيراً ما تذكر مساحة العين المؤجرة فى عقد الإيجار ، فإذا وجد عجز أو زيادة سرت الأحكام المتعلقة بذلك والتى سبق بيانها (انظر آنفاً فقرة ١٦٦ – فقرة ١٦٩) . وقد نص تقنين الموجبات والعقود اللبنانى على ذلك صراحة فى إيجار الأراضى الزراعية ، فجرت المادة ٦٠٩ منه بما يأتى : « إذا تضمن عقد الإيجار المختص بالأرض الزراعية مايزيد أو ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور ، فيزاد البدل أو يخفض أو يفسخ العقد فى الأحوال المنصوص عليها فى كتاب البيع ، بحسب القواعد المدرجة فيه . ويسقط حق المداعاة بهذا الشأن بعد مضى سنة من تاريخ العقد ، ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع فى الانتقال فيبتدئ مرور الزمن من هذا التاريخ » .

وقد قضى بأنه إذا اشترط فى عقد الإيجار أن المعتمد فى مساحة الأطيان هو الوارد فى التكليف ، تعين حساب الأجرة بحسب المقدار الوارد فى التكليف ولو زادت مساحة الأطيان المسلمة فعلا إلى المستأجر أو نقصت عن هذا المقدار (استئناف وطنى ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١٣٤ ص ١٢٣) . وقضى كذلك بأنه إذا عين مقدار الأرض المؤجرة فى العقد واشترط عدم الاعتداد بأى عجز يظهر فيها بالمقاس أو فى التكليف ، كان الشرط صحيحاً ملزماً للمستأجر (استئناف وطنى ٨ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع ٢ رقم ٢٨٥ ص ٢٦٩) . وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٦ – ص ٥٥٧ .

غير أنه يلاحظ ، بعد صدور قانون الإصلاح الزراعى ، أن الفدان يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبة وألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد فى تكليف المالك (انظر آنفاً فقرة ٧٤١) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ – فقرة ١٧١ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ١٧١ .

المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها »[1] . ويخلص من هذا النص أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل فى الأصل ما يوجد فيها من مواش وأدوات زراعية كأدوات الحرث والرى والحصاد . فهذه لأهميتها لا تعد مجرد ملحقات للأرض ، ومن ثم لا يشملها العقد . فإذا أريد أن يشملها ، وجب أن يذكر ذلك ، ويكون الإيجار فى هذه الحالة منصباً لا على الأرض فحسب ، بل أيضاً على المواشى والأدوات الزراعية . ويترتب على ذلك أن الأجرة التى يدفعها المستأجر تكون قسمين ، قسما منها للأرض وقسما آخر للمواشى والأدوات الزراعية . ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر فى إيجار الأرض والمواشى والأدوات الزراعية أجرة تزيد على

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق الفقرة الأولى من هذه المادة . وكانت هناك فى المشروع التمهيدى فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر» . وفى لجنة المراجعة حذفت هذه الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيل ، وأصبح رقم المادة ٦٣٩ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٢ — ص ٦٠٣) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامه تتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٧٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٠٩ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٩٨ : لمستأجر الأرض الشرب والطريق وإن لم يشترطها فى العقد . وليس له المواشى والأدوات الزراعية إلا إذا شملها الإيجار . وفى جميع الأحوال تجب مراعاة عرف الجهة .

(وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٩ — فقرة ١٠٦٣) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦٠٥ : إذا كان عقد الإيجار مشتملا على آلات زراعية أو مواش أو ذخيرة كالعلف والتبن والسماد ، وجب على المتعاقدين أن يسلم كل منهما للآخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجودات وأن يشتركا فى تقدير قيمتها .

م ٦٠٧ : لا حق للمستأجر فى نتاج الحيوانات ولا فى الزيادات التى تلحق المأجور مدة العقد .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المصرى ، ماعدا نتاج الحيوانات فهى فى العرف المصرى للمستأجر) .

الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها ، والزيادة تكون أجرة للمواشي والأدوات الزراعية . ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل على القانون ، وألا يبالغ فى الأجرة المخصصة للمواشي والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة فى أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانوناً .

فإذا لم يشمل عقد الإيجار ذكر المواشي والأدوات ، فإنها لا تدخل فى الإيجار كما قدمنا ، ولا يطالب المستأجر عند نهاية الإيجار برد شيء لم يتسلمه . أما إذا ذكرت فدخلت فى الإيجار ، فإن المستأجر يكون مطالباً بردها بالحالة التى تسلمها بها . لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها ، توصف فيه وصفاً دقيقاً ، وتبين فيه حالتها ، وتقدر قيمتها . وقد قدمنا عند الكلام فى الإيجار بوجه عام[1] أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل محضر جرد بالعين المؤجرة وملحقاتها وما يشتمل عليه عقد الإيجار ، وكانت الحالة تستدعى عمل هذا المحضر ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه فى عمله ، لأن فى ذلك تحديداً لالتزام كل منهما . ويجوز الالتجاء للقضاء فى ذلك ، والمحكمة تحدد ميعاداً للقيام بهذا العمل . وهذا الحكم ينطبق على محضر الجرد الخاص بالمواشي والأدوات الزراعية فإنه من الواضح أن الحالة تستدعى عمل هذا المحضر . فإذا لم يرد أحد المتعاقدين الاشتراك فى المحضر ، عينت المحكمة خبيرا لعمله ، ومصروفات القضية بما فيها أتعاب الخبير تكون على المتعاقد الممتنع من الاشتراك ، إلا إذا كان الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير ففى هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة فى مصروفات عمل المحضر نفسه . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١٠ مدنى ينص على وجوب عمل محضر الجرد ، فكانت هناك فقرة ثانية لهذه المادة تقضى بأنه إذا شمل عقد الإيجار المواشي والأدوات الزراعية « وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر » . فحذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة ، « لأن حكمها

---

(١) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ فى الهامش .

تفصيلى »[1] . وليست الفقرة المحذوفة إلا تطبيقاً للقواعد العامة التى أسلفنا ذكرها ، فتسرى بالرغم من حذفها . وقد ورد فى شأنها فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتى : « فالعين المؤجرة ، وهى الأرض الزراعية ، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل فى الإيجار إلا إذا اتفق على ذلك : فإذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين ، لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر . وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شىء منها أو تلف ، ولم يثبت المستأجر ألا يدله فى ذلك ، كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة »[2]. وسنرى ، عند الكلام فى الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر ، مدى مسئوليته عما تسلمه من مواش وأدوات زراعية[3] .

فإذا لم يحرر محضر الجرد لأن أحدا من المتعاقدين لم يلزم الآخر بتحريره ، كان إثبات أن الرد قد شمل جميع المواشى والأدوات الزراعية التى دخلت فى عقد الإيجار ، وأنها ردت بالحالة التى كانت بها وقت تسلمها ، يقع عبؤه على المستأجر وفقاً للقواعد العامة[4] ، وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ؛ ويفترض ، حتى يقيم المستأجر الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشى والأدوات الزراعية فى حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضى به القواعد العامة فى ذلك[5] . أما عبء إثبات الاتفاق ذاته الذى يقرر أن عقد الإيجار يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، فيقع على من يدعيه . فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه أن يثبت ذلك ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات[6] .

وإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية أو أيهما ، فإن المؤجر يكون

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٤٥٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٧ .

ملتزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بما أجره له من ذلك . فإن هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن هلاك الماشية أو تلف الأدوات الزراعية قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعوض المستأجر ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلفت من الأدوات الزراعية أو يقدم للمستأجر أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطره المستأجر بذلك ، أو كان تنفيذ هذا الالتزام على يد المؤجر يقتضى تأخيراً يعوق السير المعتاد لاستغلال الأرض المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها . ويكون ذلك على حساب المؤجر ، وللمستأجر أن يرجع به عليه ، وله أن يخصم ما أنفقه من أقساط الأجرة المستحقة(١) . وقد كان المشرع التمهيدى للمادة ٦١١ مدنى ، كما سنرى ، يتضمن فى الفقرة الثانية هذه الأحكام ، إذ كان النص يقضى بأن « يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة » . فحذفت هذه الفقرة فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة(٢) . وقد رأينا أن الأحكام التى تقضى بها القواعد العامة هى نفس الأحكام التى تضمنها النص المحذوف .

٧٤٧ — الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة — نص قانونى : قدمنا ، عند الكلام فى الإيجار بوجه عام ، أن المؤجر يلتزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملا(٣) . والإصلاحات التى يجوز أن تتطلبها الأرض الزراعية إما أن تكون إصلاحات تأجيرية وهذه على المستأجر ، وإما أن تكون إصلاحات

---

(١) قرب المادة ٢/٥٦٨ مدنى .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ — ص ٦٠٥ — وانظر ما يلى فقرة ٧٥٤ فى الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .

غير تأجيرية وهذه على المؤجر . وقد تكفلت المادة ٦١٤ مدنى ببيان كل من النوعين . والذى يعنينا هنا هو الإصلاحات غير التأجيرية التى يلتزم بها المؤجر ، وقد أتت الفقرة الثانية من هذه المادة (٦١٤ مدنى) بأمثله منها ، إذ تنص على ما يأتى : « أما إقامة المبانى والإصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات »[1] .

ويلاحظ أن الإصلاحات الواردة فى النص تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التى تقع على عاتق المستأجر بأنها إصلاحات كبيرة ، فإقامة المبانى كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والفلاحين ، والإصلاحات الكبيرة فى هذه المبانى وفى الخزانات ، والإصلاحات اللازمة لموارد المياه من آبار وترع ومجار ، كل هذه إما أعمال إنشائية وإما إصلاحات كبيرة . وقد ذكرها النص على سبيل التمثيل ، لا على سبيل الحصر . والأصل أن الاتفاق هو الذى يعين الإصلاحات التى يقوم

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى الفقرة الثانية من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة مع تعديل لفظى طفيف ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٤٣ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٤٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦١٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ – ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٢/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٢/٦١٣ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى لا مقابل : ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به فى القانون العراقى .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٢/٦٠٨ : أما أشغال البناء والإصلاحات الكبرى فى الأبنية وغيرها من توابع المزرعة فتعود على المؤجر ، وكذلك إصلاح الآبار والأقنية والمجارى والأحواض . وفى حالة تأخر المؤجر تطبق أحكام المادة ٥٤٧ (يجبر على التنفيذ ويجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة فى إجرائها على نفقته) .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعى . فإن لم يوجد عرف ، سرى نص القانون المتقدم الذكر[1] .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، وجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تجيز ، كما تقول المادة ٥٦٨ مدنى : « للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة » . وقد سبق أن بسطنا هذه الأحكام تفصيلا[2] .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة

٧٤٨ - *فروض ثلاثة* : قد يتعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة ، ويكون هذا فى أحد فروض ثلاثة :

أولا - يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو يهلك البذر .

ثانياً - ينتج المحصول ولكنه يهلك قبل حصاده .

ثالثاً - ينتج المحصول ويحصد ولكنه يهلك بعد حصاده .

فهذه فروض ثلاثة نبحثها على التعاقب ، وفيها جميعاً لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة مع أن المؤجر ملزم بتمكينه من ذلك .

٧٤٩ - *الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر - نص قانونى* : تنص المادة ٦١٥ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله

---

(١) وفى إيجار الحدائق تكون مصروفات التبخير والتسميد وتنظيف الأشجار على المستأجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك (استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٨١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ .

أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره[1] » .

والأصل فى ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا لم يتمكن من الانتفاع دون خطأ منه ، فإن العقد ينفسخ أو يفسخ ، حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الانتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، بل يرجع إلى قوة قاهرة . والأجرة فى عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فما لم تستوف منفعته تسقط أجرته[2] . وقد مرت تطبيقات كثيرة لهذا المبدأ ، فى هلاك العين المؤجرة هلاكاً ماديا أو هلاكاً قانونياً ، وفى حاجتها إلى الترميم ، وفى التعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين ،

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٩ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٤ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٣ – ص ٦١٤) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٢٩٣/٤٨٠ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « وإذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بذرها ، وأتلف (اقرأ : أو تلف) ما بذر فيها كله أو أكثره ، تكون الأجرة غير مستحقة أو واجباً تنقيصها . وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك » . (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٢ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٠ : إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها ، أو انقطع الماء عنها فلم يمكن ريها ، ولم يكن للمستأجر يد فى ذلك ، فلا تجب الأجرة أصلا وللمستأجر فسخ الإجارة . وكذلك الحال إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها .

(والتقنين العراقى يتفق فى أحكامه مع التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٠ – فقرة ١٠٧١) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦١٠ : إذا منع المستأجر من فلاحة أرضه أو زراعتها بسبب قوة قاهرة ، حق له أن يطالب باسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداد ما أسلفه .

(والتقنين اللبنانى يتفق فى أحكامه مع التقنين المصرى) .

(٢) استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ – ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ – ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٩ – ٣٠ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥ – ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ – الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

وفى انطوائها على عيوب خفية . وها نحن ، فى صدد إيجار الأرض الزراعية ، أمام تطبيق آخر لهذا المبدأ . والمستأجر هنا قد منعته قوة قاهرة من زراعة الأرض ، أى من الانتفاع بها ، فسقطت عنه الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال .

ويشترط فى ذلك أن يكون الذى منع المستأجر من الزراعة قوة قاهرة . فلو كان المنع لخطأ من المستأجر ، بقى مرتبطاً بعقد الإيجار(١) . أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر ، فإن الأجرة تسقط من باب أولى ، وقد يرجع عليه المستأجر بالتعويض إذا كان له محل . ومن أمثلة القوة القاهرة التى تمنع من الزرع الفيضان غير العادى ، فتغمر المياه الأرض وتحول دون زراعتها ، أو كما تقول المادة ٨٠٠ من التقنين المدنى العراقى : « إذا غلب المـاء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها » . ومن أمثلتها أيضاً انخفاض منسوب النيل أو انقطاع وسائل الرى ، فلا يتمكن المستأجر من رى الأرض(٢) . ومن أمثلتها كذلك استيلاء الإدارة على الأرض ، أو صدور قانون يمنع زراعة نوع المحصول الذى أوجرت الأرض لزراعته(٣) ، أو نشوب حرب فيغير العدو على الأرض ويمنع من زراعتها ، أو حدوث زلزال يشق الأرض فيجعلها غير صالحة للزراعة أو يجعل الماء يغمرها . أما إذا امتنعت زراعة الأرض بسبب نشع بها أو عيب فى تربتها أو أعشاب ضارة فيها ، فإن هذا يعتبر عيباً خفياً فى الأرض ويستوجب الضمان على النحو الذى أسلفناه فى ضمان العيوب الخفية(٤) .

---

(١) كذلك لا يضمن المؤجر حتى مع وجود القوة القاهرة إذا سبق ذلك خطأ من المستأجر ، كأن لم يقم بالأعمال اللازمة لدفع الفيضان عن الأرض مع التزامه بالقيام بهذه الأعمال ، كما لا يضمن المؤجر بداهة إذا كانت الحادثة القهرية متوقعة الحصول وقت التعاقد (بودرى وفال ١ فقرة ٣٨٢ – جيوار ٢ فقرة ٥٨٣ – ديفرچييه ٢ فقرة ١٩١ – الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١ هامش ١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا ثبت أن الأطيان المؤجرة حرمت طرق الرى التى كانت تتمتع بها فى وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطنى ٢٢ مايو سنة ١٩٢٢ المحاماة ٤ رقم ٣٤٩ ص ٤٥٣) .

(٣) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطناً ، ثم صدر قانون بمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطناً ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطناً (استئناف مصر ٢٦ يونيه سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٣ – ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤) .

(٤) ديفرچييه ٢ فقرة ١٨٧ – جيوار ٢ فقرة ٥٦٥ – ترولون ٢ فقرة ٧١٣ – بودرى وفال ١ فقرة ٣٨١ – الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ هامش ٢ .

ويشترط أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو إذا كان قد بذرها تكون القوة القاهرة قد تسببت فى هلاك البذر أو بعضه بحيث يزيد ما يهلك منه على النصف[1] .

فإذا توافر هذان الشرطان[2] ، سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها . والسبيل إلى سقوط الأجرة كلها هو انفساخ العقد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بتاتاً ، أو هلك البذر كله ولم يتمكن المستأجر من زراعة الأرض ببذر جديد . أما إذا منع المستأجر من تهيئة بعض الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بعض الوقت ، أو هلك أكثر من نصف البذر دون أن يهلك كله[3] ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير ، أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض . ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر فى أى حال ، لأن المفروض أن الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر[4] .

هذا والأحكام المتقدمة الذكر ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعة القوة القاهرة ، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعته القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البذر بعضه أو كله[5] . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه غير

---

(١) فإذا كانت الحادثة القهرية لم تمنع المستأجر من زراعة الأرض بل اقتصرت على جعل الزراعة أكثر مؤونة ومشقة ، أولم تتلف أكثر من نصف البذر ، فإن المستأجر لا يرجع بشيء على المؤجر (استئناف مختلط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ – الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١) .

(٢) والمستأجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات توافر الشرطين ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق إذ هو يثبت وقائع مادية .

(٣) أما إذا هلك أكثر من نصف البذر فى بعض الأرض دون أن يصل ذلك إلى أكثر من نصف البذر فى المجموع ، فإنه لا يجوز إنقاص الأجرة (استئناف مختلط ٣١ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٣١٣) .

(٤) استئناف مختلط ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٥ – الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

(٥) وكان القضاء المصرى ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، يفرق بين الحوادث الجبرية التى كان يمكن توقعها كانخفاض النيل وفيضانه ، والحوادث الجبرية التى لا يمكن توقعها كزلزال شق الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو حرب مدمرة . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته ، =

= انصرف الشرط إلى عدم المسئولية عن الحوادث الجبرية المتوقعة وحدها، ويبقى مسئولا عن الحوادث الجبرية غير المتوقعة إلا إذا اشترط أيضاً عدم مسئوليته عنها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط الذى يتعهد المستأجر بموجبه بدفع الأجرة بأكلها ولو منعته حوادث قهرية من زرع الأرض المؤجرة لا يسرى إلا على الحوادث القهرية التى كان من الممكن عقلا للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، وأن المرسوم الصادر فى ٢٢ سبتمبر سنة ١٩١٤ الذى قيد زراعة القطن ببعض القيود يعد حادثاً قهرياً غير متوقع الحصول ، فهو يجيز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار الفرق بين ثمن القطن وثمن المحصولات الأخرى التى زرعها بدلا منه بعد خصم مصاريف الزراعة (استئناف وطنى ١٦ أبريل سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ١٠١ ص ١٤٥) . وقضت محكمة سمالوط بأن تخلف الشراقى من الحوادث القهرية المعتادة والتى كان من الممكن عقلا للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، فالمشارطة التى تجعل المستأجر ملزماً بالإيجار إذا لم ينتفع بقوة قاهرة ينطبق فى حالة الشراقى (سمالوط ٣١ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ١٧٤ ص٢٤٦). وانظر أيضاً استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ — ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠) . فإذا اشترط المؤجر عدم إلزامه بشىء إذا تلف الزرع لأى سبب كان ، أو لأى سبب منتظر أوغير منتظر ، كان له أن يستوفى الأجرة كلها ولو كانت الحادثة القهرية لا يمكن توقعها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط فى عقد الإيجار عدم إلزام المؤجر بشىء عند حصول أى تلف فى المحصول أو لأى سبب كان ، وكان المؤجر بعد ذلك قد خصم شيئاً من قيمة الأجرة فى مقابل عدم انتفاع المستأجر ، فإن هذا الخصم لا يمكن أن يعد من المؤجر إلا من قبيل التساهل والتسامح ، ولا يترتب عليه إلزامه بأكثر مما خصمه ، لأن شروط المتعاقدين لا تلزمه بتعويض التلف مهما كانت الأسباب (استئناف وطنى ١٠ أبريل سنة ١٩١١ الحقوق ٢٧ ص ٥٢) . وقضت محكمة جرجا بأنه فى إيجار الأراضى الزراعية متى نص فى العقد على أنه لا مسئولية على المؤجر مطلقاً وأن ليس للمستأجر أن يطالب بتعويض ما إذا لم ينتفع بكل الأطيان المؤجرة أوببعضها لسبب ما من الأسباب منتظراً كان أوغير منتظر ، فلا وجه للمستأجر فى أن يطلب تنقيص الإيجار لعدم انتفاعه بجزء من الأطيان بسبب انهيال الرمل عليها (جرجا ٧ مارس سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٥ رقم ٦٨ ص ١٣٠) . وقضت المحكمة نفسها بأن المستأجر الذى يلزم نفسه بدفع الإيجار ولولم ينتفع من العين المؤجرة بأسباب قهرية غير منتظرة يلزم بتعهده هذا ، لأنه يعتبر فى مقابل هذا التعهد حاصلا على فوائد أومزايا ربما لم يكن قد حصل عليها لولاه (جرجا ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٩) . وانظر فى كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٢ ص ٤٠١ — ص ٤٠٢ .

ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذه التفرقة ، إذ قضت بأنه متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التعويض على أن السيل أتلف زراعته ، وكانت المادة ٣٩٣ من القانون المدنى (القديم) لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقعاً وقت التعاقد وبين غيره ، فإن هذا الحكم لا يكون قد أخطأ فى رفضه طلب التعويض اعتباراً بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التى لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملا بعقد الإيجار الذى ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أوصادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الأطيان أوبعضها (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) .

ملزم بجلب المياه اللازمة لرى الأرض، وغير مسئول عن تعطل آلات الرى[1]. كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يكون له حق الرجوع عليه، حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تمنعه من الزراعة، بل تجعل ذلك أكثر مؤونة عليه، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف البذر[2].

٧٥٠ — الفرض الثانى — هلاك المحصول قبل حصاده — نص قانونى : تنص المادة ٦١٦ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة ».

« ٢ — أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ».

« ٣ — وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها، أو بما حصل عليه من طريق التأمين، أو من أى طريق آخر »[3].

---

(١) نقض مدنى ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٠ ص ٥٢٣.

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢.

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٢٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، فيما عدا أن الفقرة الثالثة فى المشروع كانت تجرى على الوجه الآتى : « ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو عن أى طريق آخر ». وفى لجنة المراجعة عدلت الفقرة الثالثة بأن أضيف إليها حكم يقضى بحساب الأرباح التى تعود على المستأجر عن مدة الإيجار كلها من التعويض. فأصبح نص الفقرة الثالثة مطابقاً هو أيضاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، وصار رقم المادة ٦٤٥ فى المشروع النهائى. ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٤٤. وفى لجنة مجلس الشيوخ تليت المادة « ووافقت عليها اللجنة لعدالة حكمها، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض وليس له حق فى إنقاص الأجرة ». وصار رقم المادة ٦١٦. ووافق عليها مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٤ — ص ٦١٥ وص ٦١٨ — ص ٦١٩).

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٣٩٢/٤٧٩، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « فى مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تنقيص الأجرة إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية ». انظر نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام =

= النقض ٥ رقم ٣٦٢ ص٦٩٥ – وكان هذا الحكم فى التقنين المدنى القديم محلا للانتقاد . وقد كتبنا منه ما يأتى : « وعلى ذلك إذا كان المحصول قطناً مثلا ، وأصابته آفة فأتلفته كله أو بعضه ، فليس المستأجر أن يرجع بشىء على المؤجر ، وهو الذى يتحمل الخسارة وحده . ويلاحظ أنه لا فرق بين ما إذا هلك الزرع بعد أن نضج أوقبل أن ينضج ، لأن النص عام يشمل الحالتين . فلو أن القطن قبل أن ينضج أصابته دودة اللوز فأتلفته ، لم يكن للمستأجر حق الرجوع بشىء على المؤجر ، وليس له ذلك إلا إذا لم يستطع تهيئة الأرض للزراعة ، أوإذا أتلف البذر نفسه لا الزرع . هذا ولا شك فى أن حكم القانون المصرى فى هذه المسألة قاس على المستأجر ، فهو يحمله كل الخسارة من وراء حادثة قهرية منعته من استغلال العين المؤجرة ، وكان من الواجب أن يطبق مبدأ أن الأجرة فى عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإذا لم يستطع المستأجر استيفاء المنفعة فليس عليه دفع الأجرة . ولعل الذى جعل المشرع المصرى يميز بين حالة تلف البذر وحالة تلف المحصول ، فيوجب الضمان فى الأولى ولا يوجبه فى الثانية ، أنه اعتبر أن الانتفاع بالأرض الزراعية يكون قد تم بنبات المحصول ، ولو لم يتمكن المستأجر من الحصد ، لأن الأرض تكون قد أنتجت على كل حال . أما إذا تلف البذر أو لم يتمكن المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة ، فظاهر أن الأرض لم تنتج شيئاً وأن استيفاء المنفعة لم يتم . ولكن الأخذ على هذا التمييز أنه ليس فى الواقع تمييزاً بين استيفاء المستأجر للمنفعة وعدم استيفائه لها ، وإنما هو تمييز بين إنتاج الأرض وعدم إنتاجها ، وهذا شىء آخر . فإنه إذا كان صحيحاً أن الأرض إذا لم تنتج فالمستأجر لا يستطيع استيفاء المنفعة ، فليس بصحيح أن الأرض إذا أنتجت استوفى المستأجر المنفعة حتماً » (الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٤) .

وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد فى هذا الصدد : « وفى التقنين الحالى (القديم) يوجد نصان (م ٣٩٢/٤٧٩ – ٣٩٣/٤٨٠) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة ، أوزرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتج ، فالمؤجر هو الذى سيتحمل تبعة ذلك . أما إذا أنتج الزرع ، سواء حصد أولم يحصد ، ثم هلك بقوة قاهرة ، فالمستأجر هو الذى يتحمل التبعة . فالعبرة إذن فى التقنين الحالى (القديم) بأن ينتج المحصول ، ومتى أنتج اعتبر المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه . ولا يخفى ما فى هذا الحكم من عنت على المستأجر ، فهو لا يعنيه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده . لذلك أدخل المشروع تعديلا فى هذه الأحكام ، وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص فى إيجار الأراضى الزراعية لمبدأ « الإيجار المرهق » ، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية : انظر م ٦٧٥ من مرشد الحيران » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ – ص ٦١٨) .

هذا وتسرى أحكام التقنين الجديد على عقد الإيجار التى أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، أما عقود الإيجار التى أبرمت قبل ذلك . ولو امتدت إلى ما بعد هذا التاريخ ، فتسرى عليها أحكام التقنين القديم .

=

وفى هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ونتج المحصول ، ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد أنتجت ، بينما هى فى الفرض السابق لم تنتج. ولكن إنتاج الأرض شىء واستيفاء منفعتها شىء آخر ، والمستأجر لا يستوفى منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولا ،

— ويقابل نص التقنين المدنى الجديد فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٣ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٥ : ١ - إذا بذر المستأجر الأرض وهلك المحصول كله أو قسم كبير منه لحادث طارئ أو قوة قاهرة ، جاز له أن يحصل على تخفيض معقول من قيمة الأجرة . ٢ - وليس للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر . (ويختلف التقنين الليبى عن التقنين المصرى فى أن الأول لا يجيز إسقاط الأجرة كلها فى أية حال ، فحتى لو هلك المحصول كله لم يكن للمستأجر إلا أن يطلب تخفيضاً معقولا للأجرة) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠١ : ١ - إذا زرع المستأجر الأرض المؤجرة فأصاب الزرع قبل حصاده آفة فهلك ، وجب عليه من الأجرة حصة ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع ، وسقط حصة ما بقى من المدة بعد هلاكه ، إلا إذا كان متمكناً من زراعة مثل الأول أو دونه فى الضرر فتجب حصة ما بقى من المدة أيضاً . ٢ - ولا سبيل لإسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر قد نال تعويضاً عن ضرره من شركة ضمان أو من جهة أخرى .

م ٢/٨٠٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط الأجرة إذا كان سبب الضرر متوقعاً وقت إنشاء العقد . (وتختلف أحكام التقنين العراقى عن أحكام التقنين المصرى فى أن التقنين العراقى يكتفى بإسقاط الأجرة عن المدة التى تلى هلاك المحصول ، بل حتى هذه الأجرة لا تسقط إذا استطاع المستأجر الزراعة أو نال تعويضاً من جهة أخرى أو كان سبب الضرر متوقعاً وقت إنشاء العقد : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٢ - فقرة ١٠٧٥) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦١١ : يجوز للمستأجر أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار عنه أو باسترداده إذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بقوة قاهرة لا تعزى إلى خطأ منه . وإذا هلك جزء من المحصول ، فلا محل لتخفيض البدل أو لرده على نسبة هذا الجزء إلا إذا تجاوز النصف . ولا سبيل لإسقاط البدل أو تخفيضه إذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر أو من شركة ضمان تعويضاً عن الضرر الذى أصابه .

م ٢/٦١٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار إذا كان سبب الضرر موجوداً ومعروفاً وقت إنشاء العقد . (ويختلف التقنين اللبنانى عن التقنين المصرى فى أن الأول اشترط هلاك أكثر من نصف المحصول ناقلا ذلك عن التقنين الفرنسى ، وفى أنه خلافاً للتقنين الفرنسى لم يمنع إسقاط الأجرة إذا عوض المستأجر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى الفرنسى م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ ، وعن هذين النصين وعن نص المادة ٢٨٧ من تقنين الالتزامات السويسرى ، أخذ نص التقنين المدنى المصرى الجديد

بل هو لا يستوفى هذه المنفعة إلا إذا حصد المحصول . والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ، ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول . فإذا لم يحصد المستأجر المحصول وهلك وهو لا يزال فى الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة فتسقط عنه الأجرة[1] .

ويشترط هنا أيضاً أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة . وقد قدمنا فيما سبق أمثلة للقوة القاهرة التى تمنع من تهيئة الأرض للزراعة — الفيضان غير العادى[2] وانعدام وسائل الرى واستيلاء الإدارة على الأرض وصدور قانون بمنع زراعة المحصول الذى أوجرت الأرض من أجله ونشوب حرب وحدوث زلزال — فهذه أيضاً حوادث قهرية قد تسبب هلاك المحصول قبل أن يحصد . ويمكن أن يضاف إليها تفشى دودة القطن فى المحصول تفشياً غير عادى[3] حتى تأتى على جزء كبير

---

(١) انظر فى هذا المعنى ديرانتون ١٧ فقرة ١٩٠ — ترولون ٣ فقرة ٦٤٠ وفقرة ٦٩٥ وفقرة ٦٩٦ — ماركاديه م ١٧٧٠ وم ١٧٧١ — أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٢ هامش ١٤ — وقارن جيوار ٢ فقرة ٥٥٩ — بودرى وفال ١ فقرة ٣٧٣ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٣ (ويذهب هذا الفريق من الفقهاء إلى أن هذه الأحكام إنما تقوم ، لا على أساس فنى قانونى ، بل على أساس العدالة ومشاركة المالك للفلاح فى خسارته) — وقد قيل أيضاً فى تعليل ذلك إن المحصول مادام متصلا بالأرض فهو ملك المؤجر عن طريق الالتصاق فيهلك عليه . ولكن الصحيح أن المحصول ملك للمستأجر بموجب عقد الإيجار حتى لو كان متصلا بالأرض (بودرى وفال ١ فقرة ٣٧٣ ص ١٩٨ — ص ١٩٩) . وقيل أيضاً إن المستأجر الذى يكون قد قام بتهيئة الأرض للزرع وبتحمل نفقات البذر والسماد والرى وكل ما يلزم من عناية بالزرع حتى نضجه يكون جديراً بالرعاية إذا أصابت الزرع آفة سماوية قبل حصاده فأهلكته ، وحسبه أن يفقد ما بذله من نفقات وجهد ، وليس من الإنصاف أن يتحمل فوق هذه الخسارة عبء أجرة الأرض أيضاً (سليمان مرقس فقرة ٣٠٥ ص ٥٧٢) . وكل هذا صحيح ، ولكنه ينطبق أيضاً فى حالة ما إذا هلك المحصول بعد الحصاد بقوة قاهرة ، ومع ذلك فالقانون لا يسقط الأجرة فى هذه الحالة .

(٢) أما الفيضان العادى الذى تكون الأرض الزراعية عرضة له فى العادة فلا يعد قوة قاهرة ولا يستحق المستأجر عنه أى تعويض ، لأنه معروف وقت عقد الإيجار وقد حسب المتعاقدان حسابه عند التعاقد فى تقدير الأجرة . ويعزز هذا الرأى مادار فى لجنة مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص ، إذ وافقت اللجنة على المادة « لعدالة حكمها ، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان ، فلا يستحق المستأجر أى تعويض وليس له حق فى إنقاص الأجرة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) . وانظر م ٢/٨٠٢ عراقى وم ٢/٦١٢ لبنانى وم ٢/١٧٧١ فرنسى .

(٣) أما انتشار دودة القطن انتشاراً عادياً فهو أمر مألوف فى مصر ولا يعد قوة قاهرة ، =

منه ، وأسراب الجراد تأكل المحصول كله أو بعضه ، والحريق يشتعل فيأتى على الزراعة أو على جزء منها ، والصاعقة تنزل من السماء فتسبب الحريق . هذه كلها وغيرها[1] حوادث قهرية قد تكون هي السبب فى هلاك المحصول . ويشترط كذلك ، كما قدمنا ، أن يكون المحصول قائماً فى الأرض لم يحصد[2] . ويشترط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله ، أو هلك جزء كبير منه ترتب على هلاكه نقص كبير فى ريع الأرض[3]. فالعبرة فى هذا الشرط الأخير بنقص ريع الأرض لا بنقص كمية المحصول . فقد يكون المستأجر استأجر أرضاً زرع جزءاً منها فاكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولا عادياً . ففى هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادى من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً ، وقد يكون هلاك نصف الفاكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصيب ريع الأرض بالنقص الكبير[4] . ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه

= لأنه كالفيضان العادى معروف وقت عقد الإيجار ، وقد حسب المتعاقدان حسابه وقت التعاقد . وقد قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين ، الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ، والآخر ألا يكون قد اشترط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة ، لأنه يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة – وهو قول صحيح فى القانون – وكان لا نزاع فى أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعى عليه خطأه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس (نقض مدنى ١٣ نوفبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(١) وقد قضى بأن الحرارة الشديدة غير المتوقعة تعتبر حادثاً استثنائياً عاماً يجيز نقص الأجرة تطبيقاً للمادة ٦١٦ مدنى وتطبيقاً أيضاً لنظرية الظروف الطارئة (م ١٤٧/٢ مدنى) (أسيوط الكلية ١٧ فبراير سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٧١٣ ص ١٥٩٨) .

(٢) سواء نضج أولم ينضج ، مادام قد نبت (ديفرچييه ٢ فقرة ١٨٣ – جيوار ٢ فقرة ٥١٦ – بودرى وڤال ١ فقرة ٣٨٥) .

(٣) والمراد بهلاك المحصول أن يهلك هلاكاً مادياً ، فلا رجوع للمستأجر إذا لم يكن الهلاك مادياً حتى لو كان المحصول غير صالح وكان عدم صلاحيته راجعاً إلى عدم صلاحية الأرض نفسها أو إلى عدم صلاحية البذر (جيوار ٢ فقرة ٥١٥ – بودرى وڤال ١ فقرة ٣٩٠ – كولان وكاپيتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٦٣) . وقد تقدم أن عدم جودة تربة الأرض لا يعد حادثاً قهرياً بل عيباً فى الأرض المؤجرة (انظر آنفاً فقرة ٧٤٩) .

(٤) وفى التقنين المدنى الفرنسى يجب أن يهلك نصف المحصول على الأقل (م ١٧٦٩ – ١٧٧٠ مدنى فرنسى) ، والعبرة بالكية لا بالقيمة . والرأى الراجح أن يعتد فى الكية بالمقدار =

الشروط الثلاثة ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق لأنه إنما يثبت وقائع مادية . وإثبات هلاك المحصول وهو لا يزال قائماً فى الأرض متيسر ، كما أن إثبات سبب الهلاك ليس بالصعب ، وخير طريق لذلك هو المعاينة . فإذا لم يتفق المؤجر مع المستأجر على النتائج التى تستخلص من المعاينة ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع (١) .

ومتى توافرت الشروط المتقدم ذكرها ، وجب التمييز من فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المحصول كله قد هلك . وفى هذا الفرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، فتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفعت ويستردها إذا كان قد دفعها . وليس له أن يطالب بتعويض ، لأن هلاك المحصول لم يكن بخطأ المؤجر . (والفرض الثانى) أن يكون جزء من المحصول قد هلك . وهنا يجب التفريق بين الحالتين . الحالة الأولى أن يكون قد ترتب على هلاك هذا الجزء نقص كبير فى ريع الأرض ، النصف أو أكثر أو أقل . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تتقيد برقم محدد كما تتقيد فى التقنين الفرنسى حيث تقضى نصوصه بأن يهلك نصف المحصول على الأقل فى الكمية لا فى القيمة . وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نقص من ريع الأرض ، وليس له أن يطلب تعويضاً فوق ذلك لأن المحصول لم يهلك بخطأ المؤجر كما قدمنا . والحالة الثانية ألا يكون قد ترتب على هلاك الجزء الذى هلك من المحصول نقص كبير فى ريع الأرض . وفى هذه الحالة لا يحق للمستأجر أن يرجع بشىء على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة .

على أنه يمتنع على المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الأجرة فى الفرض الأول ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة فى الحالة الأولى من الفرض الثانى ، إذا تحقق أحد أمرين :

= المعتاد الذى تنتجه الأرض ، فلو أن الأرض أنتجت محصولا أكثر من المعتاد وهلك نصفه وبقى النصف الآخر وهو أكثر من نصف المحصول المعتاد ، فلا رجوع للمستأجر (ديفرچييه ١ فقرة ١٥٤ وفقرة ١٨٤ – لوران ٢٥ فقرة ٤٥٦ – جيوار ٢ فقرة ٥٦٧ – بيدان ١١ فقرة ٦٠٣ – أنسيكلوبيدى داللوز ٣ لفظ (Louage - Baux ruraux) فقرة ٥٤٦ – عكس هذا بودرى وڤال ١ فقرة ٣٨٩ – أوبرى ورووإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٢٣ – بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٥ .

(١) بودرى وڤال ١ فقرة ٤١٧ .

أولا — إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها . ونفرض لتوضيح ذلك أن الإيجار مدته ثلاث سنوات . فى السنة الأولى منها زاد ريع الأرض عن معدله فكان ١٨٠ ٪ من هذا المعدل . وفى السنة الثانية نزل ريع الأرض بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ من معدله . ففى هذه الحالة لا يرجع المستأجر بشىء على المؤجر لأن الخسارة التى أصابته فى السنة الثانية عوضها الكسب الذى جناه فى السنة الأولى ، بل إن هذا الكسب أربى على الخسارة بمقدار ٤٠ ٪ عن المعدل . فيجب إذن على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثانية كاملا دون أن يستنزل منه شيئاً . وإذا فرضنا أن ريع الأرض نزل أيضاً فى السنة الثالثة بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ عن معدله ، فإن كسب السنة الأولى وقد أربى على خسارة السنة الثانية بمقدار ٤٠ ٪ كما قدمنا يعوض خسارة السنة الثالثة . ومن ثم يجب على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثالثة كاملا كما دفع إيجار السنة الثانية . أما إذا كان الريع فى السنة الثالثة نزل عن معدله أكثر من ذلك فكان ٣٠ ٪ من هذا المعدل مثلا ، فإن فائض كسب السنة الأولى وهو ٤٠ ٪ لا يعوض من خسارة السنة الثالثة وهى ٧٠ ٪ إلا بمقداره . وما يبقى من الخسارة وهو ٣٠ ٪ يقتضى إنقاص الأجرة بهذه النسبة فلا يدفع المستأجر من أجرة السنة الثالثة إلا ٧٠ ٪ . وإذا فرضنا فى هذا المثل ذاته أن النقص فى ريع الأرض بسبب الحادثة القهرية أصاب المستأجر فى السنة الأولى ، فكان ريع هذه السنة ٦٠ ٪ من معدله ، فإن المستأجر فى هذه الحالة لا يحق له الرجوع على المؤجر بسبب هذه الخسارة إلا إذا تبين أنه لم يعوض عنها فى السنتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة فى السنة الأولى ويتربص الى السنتين التاليتين ، فإن زاد الريع فى إحداهما أو فيهما معاً عن معدله بما يعوض خسارة السنة الأولى ، كان التزامه بدفع كامل أجرة السنة الأولى نهائياً ولا يسترد شيئاً مما دفعه من هذه الأجرة . أما إذا لم يعوض ربح السنتين التاليتين خسارة السنة الأولى ، فإن الباقى من الخسارة دون تعويض يقتضى أن يستنزل من أجرة السنة الأولى بنسبته . فإذا كان ربح السنتين التاليتين ١٥ ٪ من معدل الريع مثلا ، كان صافى خسارة المستأجر فى السنة الأولى ٢٥ ٪ واسترد من المؤجر ٢٥ ٪ من أجرة السنة الأولى الذى سبق أن دفعه . أما إذا كانت السنتان التاليتان لم يحققا ربحا أو كان الريع

فى إحداهما أو فى كلتيهما أقل من المعدل بما لا يعتبر نقصاً كبيراً (١٠٪ مثلا) ، فإن المستأجر لا يكون قد عوض شيئاً عن خسارة السنة الأولى وهى ٤٠ ٪ ، فيسترد من المؤجر ٤٠ ٪ من أجرة السنة الأولى . ونرى مما تقدم أن المستأجر إذا أصابته الخسارة فى أول سنة أو فى السنين الأولى ، وجب عليه مع ذلك أن يدفع الأجرة كاملة ويتربص إلى السنوات الباقية من الإيجار . وقد أجاز التقنين المدنى الفرنسى (م ١٧٦٩)[1] ، علاجا لهذه الحالة ، أن يحصل المستأجر من القاضى على إذن فى أن يوقف موقتاً دفع جزء من الأجرة فى مقابل الخسارة ، على أن يدفعه بعد ذلك أو يعفى منه نهائياً تبعا لما يصل إليه فى السنوات الباقية . ولا نرى ما يمنع من اتباع هذا الحل فى مصر ، أو فى القليل يجوز للمستأجر أن يستصدر أمرا بحجز تحفظى تحت يده على الأجرة المستحقة بمقدار نسبة الخسارة فإن هذه النسبة من الخسارة دين فى ذمة المؤجر معلق على شرط واقف فيجوز توقيع الحجز التحفظى من أجله[2] . ويبقى بعد ذلك أن نلاحظ أن السنوات التى يتربص فيها المستأجر حتى يتبين ما إذا كان قد عوض عن خسارته هى السنوات الفعلية التى بقى فيها عقد الإيجار قائما ، حتى لو فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية ولو بخطأ من المستأجر[3] ، أو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية بحكم القانون .

ثانياً — إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر : فقد لا ينتظر المستأجر حتى يعوض عن خسارته فى السنوات الباقية من الإيجار ، إذ يكون قد عوض عن هذه الخسارة من طريق آخر ، فلا يرجع على المؤجر بشىء ويجب عليه أن يدفع له الأجرة

---

(١) تنص المادة ١٧٦٩ مدنى فرنسى على أنه إذا كان الإيجار لعدة سنوات ، وهلك فى أثناء الإيجار كل المحصول أو نصفه على الأقل قضاء وقدراً ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ، إلا إذا كان قد تعوض عن هلاك المحصول فى سنة بمحصول السنين السابقة . فإذا لم يتعوض عن هذا الهلاك ، فلا يقدر ما يجب إنقاصه من الأجرة إلا عند انتهاء الإيجار ، حتى تتم المقاصة فى جميع المدة . ومع ذلك يجوز للقاضى أن يعفى المستأجر موقتاً من دفع جزء من الأجرة فى مقابل الخسارة التى تكبدها .

(٢) قرب بودرى وفال ١ فقرة ٤١٦ .

(٣) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٣ هامش ١٧ — بودرى وفال ١ فقرة ٤٠٠ — فقرة ٤٠١ — انظر عكس ذلك جيوار ٢ فقرة ٥٧٩ — هيك ١٠ فقرة ٣٦٨ .

كاملة . وقد أورد القانون أبرز مثل لذلك أن يكون المستأجر مؤمناً على هذه الخسارة ، فتعوضه شركة التأمين ، ومن ثم لا يحتاج إلى تعويض آخر . ولولم يذكر القانون هذا الطريق من التعويض بالذات ، لما جاز القول به تطبيقاً للقواعد العامة . ذلك أن المؤجر ليس طرفاً فى عقد التأمين ، والمستأجر إنما حصل من شركة التأمين على تعويض مقابل الأقساط التى دفعها ، فكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يرجع المستأجر على المؤجر بالخسارة بالرغم من حصوله على تعويض من شركة التأمين . ولكن القانون بصريح النص جعل الحصول على تعويض من شركة التأمين مانعاً من رجوع المستأجر على المؤجر بالخسارة[١] . وقد يحصل المستأجر على تعويض من طريق آخر غير طريق التأمين ، كأن يهلك المحصول بحريق ويدفع المسئول عن هذا الحريق التعويض ، أو أن يكون سبب هلاك المحصول فيضان النيل فيضاناً استثنائياً وتعطى الحكومة المستأجر تعويضاً عن ذلك . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر ، كأن كان مؤمناً ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضاناً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك »[٢] .

والأحكام المتقدمة الذكر لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها[٣] . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسئوليته عن الحوادث القهرية فلا يرجع عليه المستأجر بشىء إذا وقع حادث قهرى تسببت عنه خسارة ، دون تمييز بين ما إذا كان هذا الحادث معتاداً كالجراد والحريق[٤]

---

(١) أما فى فرنسا حيث لا يوجد نص فى هذه المسألة ، فإن تعويض شركة التأمين لا يمنع من رجوع المستأجر على المؤجر ، ولكن شركة التأمين فى هذه الحالة تحل محل المستأجر فى هذا الرجوع . وفى مصر تدفع شركة التأمين التعويض للمستأجر ، ولا رجوع على المؤجر لا من المستأجر ولا من شركة التأمين .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص٦١٧ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانوناً ولا مخالفة فيه للنظام العام ، كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان (نقض مدنى ١٣ نوفبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(٤) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية أن الفيضان المعتاد ودودة القطن يعتبر ان من =

أو غير معتاد كالحرب والزلزال[1] . وكذلك يجوز للمستأجر أن يشترط ضمان المؤجر لأى محصول يهلك قبل الحصاد مهما كان مقداره ، ولو كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ريع الأرض إنقاصاً كبيراً . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذا الشأن يفرق بين الحوادث القهرية المعتادة فيجيز للمؤجر أن يحمل المستأجر تبعتها باتفاق خاص ، وبين الحوادث القهرية غير المعتادة فلا يجيز للمؤجر ذلك . فكانت المادة ٨٢١ من المشروع التمهيدى تنص على أنه « يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح فى العقد تبعة الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة . أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان فى جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته[2] » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة[3] . وتطبيق القواعد العامة يقتضى ، كما قدمنا ، عدم التمييز بين

= الحوادث المعتادة والفيضان غير المعتاد يعتبر من الحوادث غير المعتادة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ — ص ٦١٨) . ولكن بعد الإيضاح الذى أبدى فى لجنة مجلس الشيوخ من أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) ، وجب إسقاط الفيضان المعتاد — ويقاس عليه انتشار دودة القطن انتشاراً معتاداً — من عداد الحوادث القهرية حتى ما كان معتاداً منها . ويكون الفيضان وانتشار دودة القطن من الحوادث القهرية المعتادة ، إذا كان كل منهما غير معتاد .

(١) وقد رأينا أن محكمة النقض قد قضت على هذه التفرقة بين الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٣٥ — وانظر آنفاً فقرة ٧٤٩ فى الهامش) .

(٢) وقد نصت المادة ١٧٧٢ من التقنين المدنى الفرنسى على أنه يجوز أن يتحمل المستأجر بشرط صريح نتيجة هلاك المحصول قضاء وقدراً . ثم نصت المادة ١٧٧٣ من نفس التقنين على أن هذا الشرط يقتصر على الحوادث القهرية المعتادة كسقوط البرد (grêle) والصواعق (feu de ciel) وبرودة الطقس إلى درجة الجليد (gelée) وإصابة الزرع بما يفسد تلقيحه (coulure) ، ولا يتعدى إلى الحوادث غير المعتادة كالتدمير الذى تحدثه الحرب والفيضان إذا كانت الجهة ليست معرضة لهذه الأخطار ، وهذا كله ما لم يتحمل المستأجر نتائج كل الحوادث القهرية المنظورة وغير المنظورة — ونصت المادة ٦١٣ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى على أنه « يجوز بمقتضى نص خاص أن يلقى على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارئ . على أن هذا النص لا يوضع إلا للطوارئ العادية ، كسقوط البرد أو الصواعق أو حدوث الجمد . أما إذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذى ينجم عن الحروب فى أنحاء غير مستهدفة له ، فيعد باطلا » .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٥ — ص ٦١٦ فى الهامش .

الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة ؛ وجواز أن يتحمل المستأجر تبعة هذه الحوادث جميعها بموجب اتفاق خاص[1] .

٧٥١ — **الفرض الثالث — هلاك المحصول بعد حصاده :** بقى الفرض الأخير ، وهو أن يهلك المحصول بعد حصاده . وفى هذا الفرض ، بعد أن حصد المستأجر المحصول وأصبح فى متناول يده ، يكون قد استوفى الانتفاع بالأرض المؤجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة . وإذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد ، أى بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض ، لم يسقط شىء من الأجرة يقابل ما هلك من المحصول . بل يتحمل المستأجر تبعة الهلاك ، لأن المحصول هلك على ملكه بعد أن استوفى منفعة الأرض[2] .

---

(١) هذا وقد قدمنا أن نص التقنين المدنى المصرى مأخوذ من نصوص التقنين المدنى الفرنسى ومن نص المادة ٢٨٧ من تقنين الالتزامات السويسرى . وقد وردت مقارنة ، فى كتابنا الإيجار ، بين التقنين الفرنسى والتقنين السويسرى جاء فيها ما يأتى : « غير أن القانون الفرنسى معيب فى نقطتين : (١) تقديره نسبة معينة فى هلاك المحصول حتى يثبت للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة ، وهذه النسبة تعسفية وليست من المرونة بحيث تتسع للتطبيق فى حالات مختلفة ، فقد يكون من الإجحاف بالمستأجر فى بعض الأحوال التشدد فى اشتراط هذه النسبة ، وقد يكون من التراخى فى حماية مصالح المؤجر الاكتفاء بها فى بعض الأحوال الأخرى . (٢) يجعل القانون الفرنسى العبرة بمقدار المحصول لا بقيمته ، ويشترط أن يكون الهلاك مادياً ، مع أن المراد فى الواقع رفع الحيف عن المستأجر إذا غبن فى الإيجار . فكان الأولى مراعاة القيمة لا المقدار وعدم اشتراط مادية الهلاك — وقد تجنب قانون الالتزامات السويسرى هذين العيبين ، إذ نص فى المادة ٢٨٧ على ما يأتى : لمستأجر الأرض الزراعية الحق فى طلب إنقاص الأجرة إنقاصاً نسبياً إذا نقص ريع الأرض المعتاد نقصاً محسوساً بسبب وقوع حوادث أو كوارث غير معتادة . ولا شك فى أن القانون السويسرى أحسن كل الإحسان فى أنه لم يضع قاعدة جامدة كالقاعدة الفرنسية السير بمقتضاها فى كل الأحوال مهما اختلفت الظروف ، بل لجأ إلى معيار مرن جمله هدى القاضى يسترشد به دون أن تغل يده ، فيستطيع القاضى بذلك أن يجعل القانون متلائماً مع الروابط التى دعى لتنظيمها ، وسادا الحاجات التى وجد من أجلها ، ومتمشياً مع مقتضيات الظروف والأحوال . وإذا كنا ننصح أن ينقل القانون المصرى عن القوانين الأجنبية مبدأ مقاسمة المؤجر للمستأجر فى الخسارة عند هلاك الزرع ، فلا شك فى أن احتذاء القانون السويسرى خير من اتباع القانون الفرنسى فى هذه المسألة — ويلاحظ أيضاً أنه ليس فى نص القانون السويسرى ما يحتم أن يكون نقص ريع الأرض الزراعية يرجع إلى هلاك المحصول هلاكاً مادياً ، وربما يتسع النص لحالة ما إذا نزلت أسعار المحصول نزولا فاحشاً بسبب حادثة غير اعتيادية . ومن ذلك نرى مرونة هذا النص وإمكان تطبيقه على مختلف الأحوال (الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٦) .

(٢) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص٣٣٢ هامش ١٢ — ثم إنه بعد حصاد المحصول =

ويستثنى من ذلك أن يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول ، وهذه هي المزارعة . ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك . فإذا كان المؤجر قد اشترط أن تكون الأجرة نصف المحصول مثلا ، وهلك ربع المحصول بقوة قاهرة ، لم يتقاض المؤجر من المحصول الباقي ، وهو ثلاثة أرباع المحصول الأصلي ، إلا نصفه أي ثلاثة أثمان المحصول الأصلي . ويجب بداهة أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطأ المستأجر ، وأن يكون قد وقع قبل أن يعذر المؤجر المستأجر بالتسليم . أما إذا اشترط المؤجر أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن مثلا ، وهلك خمس المحصول بقوة قاهرة ، فإن المؤجر يتقاضى عشرة القناطير كاملة دون أن يستنزل منها شيئاً في مقابل ما هلك من المحصول[1] .

وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٢٢ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقا على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أعذر المستأجر بالتسليم »[2] . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « وبعد حصد المحصول تنتهي تبعة المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة ، فيهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه[3] » .

= وفصله عن الأرض ، تصعب معرفة سبب الهلاك عما لو كان المحصول لا يزال قائماً في الأرض (جيوار ٢ فقرة ٣٦٦ وفقرة ٣٨٢ – بودرى وفال ١ فقرة ٢٨٤ – بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٧) .

(١) انظر في هذا المعنى أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٤ وهامش ٢٢ (ويضيفون أنه إذا اتفق على أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن الناتج من الأرض المؤجرة ذاتها ، وهلك كل القطن ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٨ .

وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة . اكتفاء بتطبيق القواعد العامة[1] . والقواعد العامة تتفق مع أحكام النص المحذوف ، فتسرى هذه الأحكام بالرغم من هذا الحذف[2] .

المطلب الثانى

الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

٧٥٢ — طائفتان من الالتزامات : قدمنا ، عند الكلام فى الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة وبالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف وبردها عند انتهاء الإيجار . وقد عنى التقنين المدنى ، فى إيجار الأرض الزراعية ، بأن يورد ، تطبيقاً لهذه الأحكام العامة ، نصوصاً خاصة تتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى فرتب على الإخلال بهذا الالتزام عقوبة جنائية . ومنع ، قبل ذلك ، إيجار الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه . فحرم على المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما حرم على المستأجر أن يجمع فى حيازته أكثر من مقدار معين من الأراضى الزراعية لزراعته بنفسه .

فهناك طائفتان من الأحكام نبحثهما على التعاقب : (١) الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . (٢) الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه فلا يؤجرها من الباطن ولا

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٢) وقد نصت المادة ١/٨٠٢ مدنى عراقى على أنه « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يكون للمؤجر جزء معلوم من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد إعذاره بالتسليم » . وقضت المادة ١/٦١٢ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى على ما يأتى : « إن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار إذا كان هلاك الثمار قد حدث بعد فصلها عن الأرض ، ما لم يكن عقد الإيجار يقضى بإعطاء المالك مقداراً عيناً من الحاصلات ، فى هذه الحالة يجب أن يحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط ألا يكون المستأجر مخطئاً أو متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار » — وأحكام هذين التقنينين تتفق مع أحكام التقنين المصرى .

يتنازل عن الإيجار ، وبوجوب ألا يجمع فى حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته بنفسه ، وهى الأحكام التى فرضها قانون الإصلاح الزراعى .

§ ١ – الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

٧٥٣ – الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها صالحة للإنتاج – نص قانونى : تنص المادة ٦١٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج » .

« ٢ – ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى . يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار »[1] .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد فيما عدا بعض خلافات لفظية . وفى لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٨ – ص ٦١٠) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٠ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٢ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ١/٨٠٤ : يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . ولا يجوز دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإجارة . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٩ –فقرة ١٠٨٠) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦٠٦ : يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفقاً للشروط المعينة فى العقد . ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك . ولا يحق له أن يحدث فى طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار ، إلا إذا كان مفوضاً بوجه صريح .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

وقد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له (م ٥٧٩ مدنى) . فإذا استأجر شخص أرضاً زراعية ، واشترط عليه المؤجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة[1] . أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبألا يتركها دون استعمال[2] . وتطبيقاً لذلك تنص المادة ٦١٣ مدنى سالفة الذكر على أنه يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف. فمن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولا عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزروعة . ويجب أن يزرعها وفقا لمقتضيات الاستغلال المألوف . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة المحصولات العادية ، وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه المحصولات. وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضراوات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية ، وجب عليه أن يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات .

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض ، وقد رأينا المادة ٥٨٣ مدنى تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالا مألوفاً » . فالمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقا للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة ، وبوجه عام يجب عليه أن يبقى الأرض صالحة للإنتاج . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وعليه (على المستأجر) بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها[3] » ، وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ – فقرة ٣٧١ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر فى ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما يجرى به العرف الزراعى[١] .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٨٠ مدنى ، فيما رأينا[٢] ، على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينتج عنه أى ضرر للمؤجر » . وتطبيقاً لذلك قضت الفقرة الثانية من المادة ٦١٣ مدنى سالفة الذكر بأنه لا يجوز للمستأجر دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلال الأرض أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة الفاكهة ، لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها زهوراً أو خضروات ، وإذا كانت معدة لزراعة الزهور لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها فاكهة أو محصولات عادية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « لا يجوز (للمستأجر) أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها (الأرض) تغييراً جوهرياً يبقى إلى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضراوات إلى زراعة محصولات أخرى . ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهرى ، أو تغييراً جوهرياً ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر »[٣] .

٧٥٤ – العناية بالمواشى والأراضى الزراعية – نص قانونى :

تنص المادة ٦١١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها »[٤] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ – فقرة ٣٧٤ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٥ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ – إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يتعهدها بالصيانة وفقاً لما يقتضيه الانتفاع المألوف . وعليه أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها . ٢ – وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك =

وقد قدمنا أن المؤجر لا يكون ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدنى)[1] . فإذا كان الإيجار يشملها وتسلمها المستأجر ، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشي وتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد ، وبحسب المألوف في استغلال هذه الأشياء . فلا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ، ويقوم بغذائها وبعلاجها وبإيوائها . ويتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف .

وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولا ، ما لم يثبت أن الهلاك

= ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة » . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية على الفقرة الأولى ، وأصبح رقم المادة ٦٤٠ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أبدى اعتراض من الحكم الخاص بقيام المستأجر بتعويض المؤجر عما ينفق من ماشية في ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتاجها ، ويقوم هذا الاعتراض على أن العرف الزراعي على خلاف المنصوص عليه في المادة ، فوافقت اللجنة على حذف عبارة « وعليه أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها » اكتفاء بالقواعد العامة في العرف الزراعي . وأصبح رقم المادة ٦١٦ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ – ص ٦٠٦) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل – ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل به في العراق : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٢ – فقرة ١٠٦٣ .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٢١ : على المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان ، وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعييب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالا عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذي أنفقه في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى إليه . (وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

أو التلف كان بسبب أجنبي لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة فى حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ، التزم المؤجر ، كما قدمنا[١] ، بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . وإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه عند إخطاره بذلك ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة[٢] .

وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١١ مدنى يتضمن نصاً يقضى بأن على المستأجر « أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها » . وطبقاً لهذا النص يكون المستأجر ملتزماً بأن يسلم للمؤجر فى نهاية الإيجار عدداً من الماشية مساوياً لما تسلمه ، فإن نفق من الماشية التى تسلمها ، بطريق طبيعى أى قضاء وقدراً ، عدد ، سلم المستأجر من نتاج الماشية الذى حصل عليه أثناء الإيجار عدداً مساوياً ، واحتفظ بباقى النتاج . والأصل فى ذلك أن نتاج الماشية ملك للمستأجر ، بما يقوم على الماشية من غذاء وعلاج وإيواء وصيانة[٣] . فكان نص المشروع التمهيدى يقضى بألا تخلص ملكية النتاج إلا بعد أن يعوض منه ما نفق من الماشية فى ظروف طبيعية . فأبدى اعتراض على هذا الحكم فى لجنة مجلس الشيوخ ، وقام الاعتراض على أن العرف الزراعى يقضى بخلاف ما جاء فى هذا النص . فوافقت اللجنة على حذف النص اكتفاء بالقواعد العامة[٤] . والقواعد العامة فى هذه المسألة تقضى بأن النتاج ملك للمستأجر كما قدمنا ، ولا يكون المستأجر مسئولا عما نفق من الماشية فى ظروف طبيعية والمؤجر هو الذى عليه أن يعوض ذلك أثناء الإيجار كما سبق القول . ويحتفظ المستأجر بكل النتاج لنفسه ، سواء أثناء الإيجار أو بعد انتهائه ، هذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف زراعى يقضى بغيره .

وقد قدمنا أن المستأجر يكون ملزماً برد المواشى والأدوات الزراعية عند نهاية الإيجار بالحالة التى تسلمها بها ، وفقاً لمحضر الجرد الذى يحرر عادة عند بدء

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر عكس ذلك المادة ٦٠٧ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى وتنص على أنه « لا حق للمستأجر فى نتاج الحيوانات ولا فى الزيادات التى تلحق المأجور مدة العقد » .

(٤) انظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

الإيجار وتوصف فيه هذه الأشياء وصفاً دقيقاً وتقدر قيمتها[١] . فإذا لم يحرر محضر جرد ، فالمفروض أنه تسلمها فى حالة حسنة ، ما لم يثبت غير ذلك . ومن ثم إذا تلفت آلة زراعية أو نفقت ماشية ، فإن المستأجر هو المسئول عن هذا التلف أو الهلاك ، ولا يتخلص من مسئوليته كما قدمنا إلا بأن يثبت السبب الأجنبى أو بأن يثبت أنه بذل فى حفظها وصيانتها عناية الرجل المعتاد . وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التى قررناها فى مسئولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة أو تلفها (م ٥٨٣ / ٢ مدنى)[٢] . أما إذا تعذر على المستأجر رد المواشى والأدوات الزراعية لسبب غير الهلاك أو التلف ، كأن وجدت ناقصة وقد ضاع ما نقص منها ، فإنه يكون مسئولا عن ضياعها ما لم يثبت السبب الأجنبى ، ولا يكفى أن يثبت أنه بذل فى حفظها عناية الرجل المعتاد . وقد تقدم تفصيل ذلك[٣] .

فإذا لم يستطع المستأجر نفى المسئولية عنه على الوجه الذى قدمناه ، وجب عليه تعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشى .

ومن جهة أخرى قد يستكمل المستأجر من ماله ما ينقصه من المواشى والآلات والمهمات الزراعية ، إما لأن ما تسلمه منها قد تلف بعضه أو هلك ، وإما لأن ما تسلمه غير كاف لاستغلال الأرض ، وإما للسببين معاً . فعند رد هذه المهمات للمؤجر عند نهاية الإيجار — ويحصل ذلك عادة بموجب محضر الجرد — يتبين أن هناك أشياء لم يشملها المحضر ، وهى الأشياء التى استكمل المستأجر بها المهمات الزراعية من ماله . فهذه الأشياء تبقى ملكاً للمستأجر يستبقيها ، وليس للمؤجر حق فيها . ولكن يجوز أن يتفق الطرفان على أن يسترد المؤجر كل ما فى الأرض من مهمات زراعية ، ويدخل فى ذلك ما أحضره المستأجر من ماله ، على أن يدفع له قيمة هذه الأشياء الأخيرة بحسب تقدير الخبراء . ويتم هذا الاتفاق عادة عند الرد ، ولكن يجوز أن يتم مقدماً ويكون شرطاً من شروط الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذه المسألة ، هو المادة ٨٢٥ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إذا كان المستأجر استكمل من ماله الخاص المهمات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض بمهمات أخرى لم يشملها الجرد ،

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٤٦ .
(٢) انظر آنفاً فقرة ٤١٨ .
(٣) انظر آنفاً فقرة ٤١٩

كان للمؤجر ، عند انتهاء الإيجار ، إما أن يرد للمستأجر قيمتها حسب تقدير الخبراء ، أو أن يسمح له بأخذها »(١). وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من المؤجر المواشي والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكملها من ما له الخاص . فعند نهاية الإيجار يكون للمؤجر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء »(٢). ومؤدى أن للمؤجر الخيار على الوجه المتقدم أنه يجوز له استبقاء المهمات التي أحضرها المستأجر من ماله بعد دفع قيمتها حسب تقدير الخبراء ، ولو دون رضاء المستأجر . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة(٣) . وقد رأينا هذه القواعد تقضي بأن المؤجر لا يستطيع أن يستبقي هذه المهمات بقيمها إلا إذا قبل المستأجر ذلك .

٧٥٥ — جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف : وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، جاز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عيناً ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بألا يتركها دون استغلال إلى حد أن تضعف صلاحيتها للإنتاج ، أو بألا يغير من طريقة استغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلى زراعة الزهور أو إلى زراعة الخضروات . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريقة التهديد المالي ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب(٤) .

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .

---

(١) وتنص المادة ٦٢٢ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه « إذا كان المستأجر قد أكمل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها » .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ في الهامش .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ في الهامش .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .

وللمؤجر الحق فى التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ فى ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط فى عقد الإيجار أن تراعى فى زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المســتأجر يراعى هذه الشروط[1] .

وليس فى هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يتضمن نصاً فى هذا المعنى ، هو نص المادة ٨٢٣ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : « ١ – يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد ، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتض ، فى الأحوال الآتية : (أ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبذل فى زراعتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد . (ب) إذا لم يخزن المحصول فى الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد . (ج) إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق . (د) وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للمؤجر » . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد هذا النص : « وقد تكفلت هذه المادة ببيان حالات يحق فيها للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار ، وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكنه تطبيق خاص بالأراضى الزراعية . فللمؤجر أن يطلب إنهاء الإيجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة ، أو لم يبذل فى زراعتها العناية المطلوبة ، أو إذا لم يخزن المحصول فى الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد (حتى يأمن المؤجر على ضمانه فى استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزاً تحفظياً فى هذه الأماكن قبل أن يتسرب) ، أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق ، وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد إخلالا ينجم عنه ضرر للمؤجر »[2] . وقد حذف هــذا النص فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة[3] . وليس النص المحذوف إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه .

وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعى إلى هذا الجزاء المدنى جزاء جنائياً .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ – ص ٦٢٠ فى الهامش .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ .

إذ نصت المادة ٣٤ من هذا القانون (وهى مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨) على ما يأتى : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته فى العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدى إلى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها . . » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ فى صدد هذا النص : « . . ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة ، فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها . لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على . . المستأجر الذى يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يعمد إلى ذلك » . ويتبين من النص أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا فى حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهماله القيام بهذا الالتزام ، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسيم فى معدن الأرض أو فى غلتها . فلا يكفى لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه إلا نقص يسير فى المعدن أو فى الغلة .

٧٥٦ — التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية — نص

قانونى : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره »[1] .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى الفقرة الأولى من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا بعض خلافات لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظى طفيف ، وصار رقمه ١/٦٤٣ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٢ . وفى لجنة مجلس الشيوخ أدخل تعديل لفظى بحيث ينسحب التطهير والصيانة على الترع والمساقى والمراوى ، وصار النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأصبح رقمه ٦١٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ — ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . —

وقد رأينا ، عند الكلام فى الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك (م ٥٨٢ مدنى) . وقد قدمنا أن المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التى يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفاً ، ويرجع فى تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد عددت الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدنى سالفة الذكر أهم الإصلاحات التأجيرية بالنسبة إلى الأراضى الزراعية ، وهى تطهير مجارى المياه من ترع ومساق ومراوٍ ومصارف ، وصيانة هذه المجارى بعد تطهيرها ، وصيانة ممرات الأرض من طرق وجسور وقناطر ، وكذلك صيانة الأسوار والآبار والمبانى المعدة لسكنى العمال والفلاحين أو للاستغلال كزرائب المواشى والمخازن . وليس هذا التعداد على سبيل الحصر ، بل كل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، كجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التى يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشى ، يكون على المستأجر[1] . وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

أما الإصلاحات غير التأجيرية ، كإقامة المبانى والإصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات الأرض والإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى

= ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ١/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ١/٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى لا مقابل ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل به فى العراق .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ١/٦٠٨ : إن جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور كحفر المسايل وصيانتها وتنظيف الأقنية وإصلاح الطرق والسبل والسياجات وإجراء الإصلاحات الصغرى فى الأبنية الريفية والمطامير ، تكون على عاتق المستأجر إذا لم يكن هناك نص مخالف . ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما . ويكون مسئولا تجاه المؤجر عن الأضرار التى تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات . (وتتفق أحكام التقنين اللبنانى مع أحكام التقنين المصرى) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٨ .

المياه والخزانات ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك (م ٢/٦١٤ مدنى)[١] .

وقد قدمنا أن المستأجر فى التقنين المصرى ملزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية ولو كانت هذه الإصلاحات ترجع الحاجة إليها لقدم المبانى أو لاستعمال العين استعمالا مألوفاً ، بل إن الإصلاحات التأجيرية هى كما قدمنا تلك الإصلاحات التى يقتضيها استغلال الأرض المؤجرة الاستغلال المألوف . ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن الحاجة إلى هذه الإصلاحات إنما ترجع إلى عيب فى العين أو إلى قوة قاهرة[٢] .

ومتى ثبت أن هناك إصلاحات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذى قدمناه ، جاز إلزامه بالتنفيذ عينا ولو كان ذلك فى أثناء الإيجار . وللمؤجر ، إذا لم يختر التنفيذ العينى ، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه ، والمحكمة تقدر هذا الطلب ويندر أن تجيبه إليه لأن فى عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية مالا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يبرر فسخ الإيجار ، والضرر عائد فى الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينتفع بالأرض الانتفاع المطلوب إذا لم يقم بهذه الإصلاحات . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العينى أو طلب فسخ الإيجار ، فله فى الحالتين أن يطالب تعويضاً عن الضرر الذى أصابه . ويدخل فى التعويض ، إذا لم يقم المستأجر بالإصلاحات بنفسه ، المصروفات التى تقدرها المحكمة لإجرائها على نفقته ، وكذلك ما قد يصيب العين من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات فى الوقت المناسب . وقد سبق تفصيل القول فى كل ذلك[٣] .

§ ٢ – الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه وبوجوب ألا يجمع فى حيازته أكثر من مقدار معين

٧٥٧ – التكييف الصحيح لهذا الوجوب : أوجب قانون الإصلاح الزراعى على المستأجر أن يتولى زراعة الأرض بنفسه فلا يجوز إيجارها من الباطن

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٩٠ .

أو التنازل عن الإيجار ، وأوجب عليه أيضا ألا يجمع فى حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته .

وهذان الواجبان ليسا فى حقيقة أمرهما بالتزامين فى ذمة المستأجر . ولا يتعلقان كذلك بأهلية المستأجر ، فإن الأهلية للتصرف مناطها التمييز ، ولا شأن للتمييز هنا . وإنما فرض قانون الإصلاح الزراعى هذا الوجوب لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة ستأتى ذكرها ، فمنع المستأجر من التصرف فى حقه بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، كما منعه من أن يستأجر من الأراضى الزراعية أكثر من الحد الأقصى الذى عينه . فالتكييف الصحيح لذلك هو أن القانون منع المستأجر من التصرف أو التعاقد فى الحدود التى رسمها ، فهذا منع من التصرف أو من التعاقد فرضه القانون وجعله من النظام العام .

ولكننا آثرنا أن نورد هذه الأحكام عقب الكلام فى التزامات المستأجر ، وغلبنا الناحية العملية على الناحية الفنية ، إذ أن هذه الأحكام لصيقة بالأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ، ويبدو أنها من الناحية العملية تقوم على التزامات فرضها القانون على المستأجر .

٧٥٨ — ١ . وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه — نص قانونى : تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعى على ما يأتى : « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه — وتستثنى ، بقرار من وزير المالية والاقتصاد وبعد موافقة وزير الأشغال العمومية ، من حكم الفقرة السابقة ، أراضى الجزائر الواقعة بين جسرى نهر النيل التى تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها »[1] . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فى صدد هذا النص ما يأتى : « نصت المادة ٣٢ على أنه لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه ، وذلك منعاً من استغلال الوسطاء للفلاحين » . وتشير المذكرة الإيضاحية بهذا إلى ما جرت به العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضى لا ليزرعوه على الذمة ، بل لتأجيره من الباطن لصغار الفلاحين وتقاضى أجور مغالى فيها منهم . فأراد المشرع أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغار

(١) أضيفت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ .

الفلاحين بتحريم تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع التأجير من الباطن . ويبدو أنه بعد أن وضع قانون الإصلاح الزراعى حداً أقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة كما رأينا ، لم يعد من الممكن قانوناً أن يستغل الوسطاء صغار الفلاحين ، فهم لا يستطيعون أن يؤجروا من الباطن الأرض التى استأجروها بأكثر من سبعة أمثال الضريبة ، وصغار الفلاحين لا يلتزمون قانوناً بدفع أجرة أكثر من ذلك ، سواء للوسيط أو للمالك الأصلى(١) . والوسيط فى هذه الحالة يستأجر الأرض من مالكها بأقل من سبعة أمثال الضريبة ، حتى يستطيع إذا أجرها من الباطن بسبعة أمثال الضريبة أن يجد لنفسه ربحاً يكافىء عمله . فإذا كان هناك استغلال ، فهو واقع على المالك لا على صغار الفلاحين ، وقانون الإصلاح الزراعى لم يأت لحماية الملاك . وإذا قيل إن الوسيط يستطيع أن يتحايل على القانون فيتقاضى من صغار الفلاحين أجرة أعلى من الحد الأقصى ، فإنه يتيسر الرد على ذلك بأنه إذا سهل ذلك على الوسيط فإنه يسهل كذلك على المالك ، ويستطيع هذا مع تحريم الإيجار من الباطن أن يؤجر مباشرة لصغار الفلاحين ويتحايل على القانون فيتقاضى منهم أجرة أعلى من الحد الأقصى . على أن الوساطة بين المالك وصغار الفلاحين لم تكن مجردة من الفائدة ، فكثير من الملاك ليس لديهم من الوقت ما يسمح لهم بأن ينقطعوا لتأجير أراضيهم بمقادير صغيرة ، أو هم لا يستطيعون ذلك ومنهم سيدات ومسنون ، فيؤجرون أراضيهم جملة واحدة لمن يؤجرها من الباطن بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين فيكفيهم ذلك مشقة إيجار الأرض بمقادير صغيرة(٢) .

ثم إن المشرع لم يسلك فى الوصول إلى هدفه طريقاً فنياً سليماً ، فهو

---

(١) ويدل على ذلك أن الفكرة السائدة ، كما سنرى ، فى الجزاء المترتب على الإيجار من الباطن أن يحل المالك محل الوسيط ويصبح المستأجر من الباطن مستأجراً منه مباشرة بنفس شروط الإيجار من الباطن . فإذا لم يجز للوسيط أن يستغل المستأجر من الباطن بشروط باهظة ، فكيف جاز ذلك للمالك بعد أن حل محل الوسيط فى هذه الشروط ذاتها ! الواقع من الأمر أن الوسيط لا يستطيع قانوناً بعد صدور قانون الإصلاح الزراعى أن يؤجر بشروط باهظة وهو مقيد بالحد الأقصى للأجرة كالمالك .

(٢) انظر فى هذا المعنى محمد على عرفة فى شرح قانون الإصلاح الزراعى سنة ١٩٥٤ فقرة ٧٧ ص ١٣٣ — وقارن منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

قد اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وهذا فى ذاته هدف يصل المشرع إلى تحقيقه عن طريق صياغة فنية أكثر إحكاماً لو أنه قال لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن[١] أو أن يتنازل عن الإيجار ، وقرر فى الوقت ذاته الجزاء الذى يفرضه لمخالفة هذا المنع . فتولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه إنما يتحقق ، من الناحية القانونية ، بمنعه من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار ، وعندئذ لا يرى مناصاً من أن يتولى زراعة الأرض بنفسه[٢] .

والذى تؤدى إليه صياغة النص على النحو الذى صيغ به هو أن يقال إنه نص آمر ، والجزاء على مخالفته هو البطلان . فإذا أجر مستأجر الأرض الزراعية الأرض من باطنه ، تبين من ذلك بأمارة مادية أنه يستأجر الأرض لا ليزرعها بنفسه ، ومن ثم يكون المؤجر قد أجر أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه ، فيكون الإيجار الأصلى باطلا ، ويسقط ببطلانه الإيجار من الباطن . ولم تتفق الآراء على هذا الحل . فهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار من الباطن وحده هو الذى يكون باطلا[٣] . ويذهب رأى ثان إلى التمييز بين ما إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى أن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فيكون الإيجار الأصلى باطلا ويسقط معه الإيجار من الباطن ، وبين ما إذا لم تنصرف نية المتعاقدين إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلى صحيحاً ولكن يكون للمالك أن يخرج المستأجر من الباطن[٤] . ويذهب رأى ثالث إلى أن عقد الإيجار الأصلى يكون باطلا ، وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن[٥] . وهذا الرأى الأخير هو الرأى الراجح ،

---

(١) وتحريم الإيجار من الباطن يشمل الإيجار العادى والإيجار بطريق المزارعة . ويسرى بالنسبة إلى الحقول وإلى الحدائق (عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٥ – ص ٩٦) .

(٢) انظر فى هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

(٣) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٥ – محمد كامل مرسى فقرة ٢٨١ ص ٣٦٥ .

(٤) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ – ص ٦٣٠ (ويستدرك فيقول إن هذه النتائج تختلف عما قصد إليه واضعو النص إذ يظهر أن المقصود هو أن تقوم العلاقة مباشرة بين المالك ومن يزرع الأرض بنفسه) .

(٥) سليمان مرقس فقرة ٣٠٢ .

إذ طبق بموجب تفسير تشريعى صدر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى (م ٢ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى بين المالك والوسيط والتى لا تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون ، فقرر التفسير أن العلاقة تقوم مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد[1] . ولكن هذا الحل كان يقتضى نصاً تشريعياً ، وكان الأولى أن ينص المشرع على أنه لايجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، وإلا كان الإيجار الأصلى باطلا ، وقامت العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر

---

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٣ – ص ٩٤ – وقد صدر تفسير عادى من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى فى خصوص النص الذى نحن بصدده (م ٣٢) بجلستى ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ و ٤ نوفبر سنة ١٩٥٢ يقرر ما يأتى :

١ – منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وللمالك إما أن يؤجرها جملة لمن يزرعها على الذمة ، أو أن يؤجرها إلى صغار المستأجرين .

٢ – توصى اللجنة بأن تتفضل الحكومة صغار المستأجرين وخريجى المعاهد الزراعية المشتغلين فعلا بالزراعة فى تأجير أراضيها ما وسعها ذلك .

٣ – المستأجر الذى كان يزرع على الذمة جزءاً من الأرض المؤجرة ويؤجر من الباطن جزءاً آخر ، يكون له حق الاستمرار فى إيجار الأرض التى كان يزرعها على الذمة . أما الأرض التى كان يؤجرها من الباطن فإن علاقة الإيجار تقوم بالنسبة إليها بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة .

٤ – لما كان الوسطاء قد اعتادوا تأجير الأرض الجيدة من الباطن وزراعة الأرض الضعيفة على الذمة حيث لا يوجد إقبال على تأجيرها ، فإنه وقد حرم هذا الوسيط من التأجير من الباطن فإنه يباح له التخلى عن الأرض التى يزرعها على الذمة إذا تعذر الاتفاق مع المالك على الفئة الإيجارية المناسبة لغلة الأرض . وفى هذه الحالة يجب على المالك زراعتها وعدم تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام .

٥ – إذا كانت الأرض مؤجرة لشخص يزرعها بالاشتراك مع آخرين ، وجب أن يكون التعاقد الخاص بهذه الأرض معهم جميعاً ، وأن يقتسموا أرباح الزراعة ويلتزموا بنفقاتها بحسب أنصبتهم .

٦ – التأمينات التى دفعها الوسطاء والأجرة المدفوعة منهم مقدماً للمالك دين لهم قبل المالك يطالب به بكافة الطرق الودية والقانونية .

(انظر عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٤) .

من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن ، أو بين المالك والمتنازل له عن الإيجار على أساس عقد الإيجار الأصلي[1] .

ويستثنى من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ما يأتي :

١ – ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي سالفة الذكر في خصوص أراضي الجزائر الواقعة بين جسري نهر النيل التي تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها . فهذه الأراضي تؤجر عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بنفقات الإصلاح والزراعة ، فأجيز لهم – بقرار من وزير المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية – الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لصغار المزارعين ليستعيضوا بعض ما أنفقوه في إصلاح الأرض .

٢ – ما قضى به تفسير تشريعي صادر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي – م ٤ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ – من أنه « يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيما لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، ولا يعتبر هذا إيجاراً من الباطن . وفي أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن » . والأولى أن يقال إن هذا تأجير من الباطن ، ولكنه غير ممنوع[2] .

ويبدو أنه إذا كان محظوراً على المالك أن يؤجر الأرض لمن يؤجرها من الباطن ، فليس محظوراً عليه أن يوكل شخصاً في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين ، كأن يعهد بذلك إلى وكيل أعماله أو ناظر عزبته[3] ، ما لم يكن المقصود من ذلك التحايل على القانون فيستتر الإيجار الأصلي في صورة الوكالة[4] .

---

(١) ويكون هذا ضرباً من ضروب تحول العقد بحكم القانون ، كما تحول الإيجار العادي إلى مزارعة إذا كان العقد غير مكتوب وقد مر ذلك .

(٢) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٣٠ .

(٣) قرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ – وقارن المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي بعد تعديلها الأخير في سنة ١٩٦١ ، حيث تجعل الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية في حكم الإيجار فيما يتعلق بالحد الأقصى من مقدار الأراضي الزراعية التي يستطيع المستأجر أن يجمعها في حيازته ، وسيأتي بيان ذلك (انظر ما يلي فقرة ٧٥٩) .

(٤) ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، لا بطريق الإيجار العادي ولا بطريق المزارعة ، أن يدخل المستأجر معه شركاء في استغلال الأرض المؤجرة ماداموا غير مستأجرين من الباطن (انظر آنفاً فقرة ٤٥٦) ، وذلك ما لم يقصد التحايل على القانون فيستتر الإيجار من الباطن في صورة الشركة .

٧٥٩ — ب. وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين — نص قانوني : لم يضع قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره حداً أقصى لحيازة الأراضي الزراعية كما وضع حداً أقصى لملكية هذه الأراضي . وبقي الأمر على هذا الحال ، فكان يجوز للشخص أن يستأجر أى مقدار من الأراضي الزراعية دون قيد ، حتى صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٧[1] ، وتنص الفقرة الأولى منها على ما يأتي : « ابتداء من سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدهم على هذه الأراضي بطريق التملك أو غيره . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية ، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد أثر ذلك في أحوال صغار المزارعين ، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذلك رؤى ، تمشياً مع أهداف الإصلاح الزراعي ، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم ٣٧ » . فكان الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره مائتي فدان ، يدخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر .

ثم عدلت هذه الفقرة الأولى من المادة ٣٧ ، بالقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، على الوجه الآتي : « مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها ، فإنه اعتباراً من سنة ١٩٦١ / ١٩٦٢ الزراعية لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها

(١) وكانت المادة ٣٧ الأصلية قد ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ . ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فوضع نصاً جديداً أخذ محل النص الملغى تحت رقم المادة ٣٧.

غير المملوكة له مساحة تزيد على خمسين فداناً . كما لا تجوز الوكالة فى إدارة أو فى استغلال الأراضى الزراعية وما فى حكمها فيما يزيد على هذا القدر . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام . ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك »[1] . فأصبح الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره ، بطريق الإيجار العادى أو بطريق المزارعة ، خمسين فداناً فقط ، ويدخل فى ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان ، وكذلك يدخل ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر . ويخلص من ذلك أن الشخص الذى يملك من خمسين فداناً إلى مائة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً ، لأن الأرض التى فى ملكه قد استغرقت كل ما يستطيع أن يجمع فى حيازته من الأراضى الزراعية . فإذا كان الشخص يملك أقل من خمسين فداناً ، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذى يملكه إلى خمسين فداناً ، فإن كان يملك عشرين فداناً مثلا جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على ثلاثين فداناً أخرى[2] . فإذا كان لا يملك من الأراضى الزراعية

---

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فى صدد هذا النص : « وكما كانت الفكرة الأساسية فى قانون الإصلاح الزراعى هى إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأجراء كى يتمتعوا بملكية الأرض ، فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الفلاحين أن يتمتعوا بإيجار الأرض ، فلا تبقى احتكاراً لفئة قليلة من الزراع أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين » .

وقد صدر قرار بتفسير تشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦١ من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بتاريخ ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ يتضمن تنفيذ القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، ورد فيه ما يأتى : « يستنزل من هذا القدر ما يعادل ملكية أى منهم من هذه الأراضى أيا كان سند ملكيته ، حتى ولو كان عقداً غير مسجل » .

(٢) ويجوز التساؤل هل يستنزل من الأرض المملوكة للمستأجر ما عسى أن يكون لا يباشر زراعته بنفسه كأن يكون قد أجره ؟ فلو أن شخصاً يملك خمسين فداناً أجر منها ثلاثين ، أيجوز له أن يستأجر ثلاثين فداناً إذا أضيفت إلى العشرين فداناً التى استبقاها لم يزد ما يزرعه بنفسه على خمسين فداناً ؟ يصح الأخذ بهذا الرأى ، لا سيما إذا فسرنا عبارة « ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً » الواردة فى القانون بأن « وضع اليد » هنا معناه أنه يزرع ما يملكه بنفسه — ولو كان يملك سبعين فداناً أجر منها عشرين واستبقى خمسين ليزرعها بنفسه ، لم يستطع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تعويض العشرين التى أجرها .

شيئاً ، جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على خمسين فداناً ويعتبر التوكيل في إدارة أرض زراعية أو استغلالها في حكم الإيجار ، فلا يجوز لشخص أن يحوز بطريق الإيجار أو بطريق التوكيل ما يزيد على الحد الأقصى ، وقد فرض القانون هنا أن التوكيل يخفي إجارة مستترة .

وقد رتب القانون جزاءين على المستأجر الذي يجاوز ما يستأجره من الأرض الزراعية هذا الحد الأقصى : (١) جزاء مدنياً هو بطلان إيجار الأرض التي تزيد على هذا الحد . وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه ، وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى هي بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولى عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد والمستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي. (٢) وجزاء جنائياً هو العقوبة المذكورة في النص . ويشترط في توقيع العقوبة الجنائية أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالماً أنه يجمع في حيازته بهذا الاستئجار أكثر من الحد الأقصى .

وقد عالجت المادة ٣٧ المشار إليها ، في الفقرات التالية للفقرة الأولى(١) ، حالة ما إذا كان المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى ، ثم وجد نفسه ، بالميراث أو بالوصية أو بأي سبب آخر غير التعاقد ، قد زاد ما يملكه من الأرض الزراعية فزاد تبعا لذلك ما يجمع في حوزته من هذه الأرض وقد يربي على الحد الأقصى المسموح به . فنصت الفقرة الثانية من المادة ٣٧ على ما يأتي : « فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الجائز طبقاً لأحكام هذا القانون ، كان على ذوي الشأن أن ينزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضج المحصول الموجود في الأرض ، أيهما أطول ، عن قدر مماثل لها مما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي. ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل». ولتوضيح ذلك نفرض أن شخصاً يملك عشرين فدانا ، واستأجر عشرين فدانا ،

---

(١) وهذه الفقرات بقيت كما سنها القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولم يمسها القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتغيير كما مس الفقرة الأولى .

فجمع فى حيازته أربعين فدانا وهذا دون الحد الأقصى . ثم ورث عشرين فدانا ، فأصبح فى حيازته ستون فدانا ، وهذا يزيد على الحد الأقصى بعشرة فدادين . ففى هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرين فدانا التى يستأجرها ليتخلى عنها لهيئة الإصلاح الزراعى ، حتى ينزل بذلك ما يجمع فى حيازته إلى خمسين فداناً وهو الحد الأقصى . وقد أعطى القانون للمستأجر ، لاستعمال حقه فى الخيار ، مدة هى أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة الباقية لنضج المحصول فى عشرة الفدادين التى يعينها للتخلى عنها . وإذا كان لهيئة الإصلاح الزراعى اعتراض على هذا التعيين ، كأن عين المستأجر مقداراً أقل من المقدار الواجب ، رفعت اعتراضها إلى اللجنة القضائية التى تتولى تحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعى ، وهى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٣ مكررة من هذا القانون .

فإذا لم يقم المستأجر بتعيين الأرض التى يتخلى عنها فى المدة التى حددها القانون ، جاز لهيئة الإصلاح الزراعى ، كما رأينا فى حالة عدم تخلى المستأجر عما يستأجره زيادة على الحد الأقصى ، أن تتولى هى تعيين الأرض وتستولى عليها وتتولى إدارتها إلى أن تتمكن من إيجارها للغير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذه الأرض والمستأجرين لها . وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولى عليه . وقد وردت هذه الأحكام فى الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة ٣٧ على الوجه الآتى : « ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعى ، فى حالة البطلان المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة ، أو فى حالة عدم استعمال المنتفع للخيار المرخص له به فى الفقرة السابقة ، أن تستولى من الأرض المؤجرة على الزيادة على القدر المقرر قانونا . وللمنتفع أن يتظلم من تحديد القدر المستولى عليه إلى اللجنة القضائية سالفة الذكر خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره بقرار الاستيلاء — ويكون التظلم بكتاب موصى عليه يرسل إلى اللجنة ، ويفصل فيه على وجه السرعة ، ويكون قرار اللجنة بشأنه نهائيا ولا يقبل الطعن بأى وجه من الوجوه — وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى إدارة ما يؤول إليها من أراضى زراعيه طبقاً لأحكام هذه المادة إلى

أن يتم توزيعها بالتأجير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر وهؤلاء المستأجرين ، وذلك كله خلال بقية المدة المتفق عليها فى العقد . وتسرى الأجرة المتفق عليها ، إلا إذا كانت تزيد على أجرة المثل فتخفض إلى هذا المقدار » .

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٧٦٠ — ما تتناوله هذه الأحكام : قدمنا[1] أن قانون الإصلاح الزراعى أوجب امتداد عقود الإيجار لمدد معينة عند انقضاء المدة الأصلية ، وأن التقنين المدنى جعل للمستأجر ، عند انتهاء الإيجار بانقضاء مدته الأصلية والمدة التى امتد إليها بحكم القانون ، حقا فى البقاء فى الأرض إلى أن تنضج الغلة ، وفرض عليه واجبا فى أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها .

فنبحث إذن طائفتين من الأحكام : (١) الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون (٢) والأحكام المتعلقة بحق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها .

§ ١ — الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون

٧٦١ — تتابع التشريعات المؤقتة لمد الإيجار بحكم القانون : عند صدور قانون الإصلاح الزراعى فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت المادة ٣٧ منه تنص على ما يأتى : « مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدنى ، لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصليا أو مستأجرا من الباطن . وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فى صدد هذه المادة : « لما كان يخشى أن يؤدى تحديد الإيجار إلى امتناع الملاك من تأجير الأرض ، فقد نص على عدم جواز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه . . » . ولكن ما لبث أن صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٣٠ .

لسنة ١٩٥٢ فى ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد أيام من صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وقد نصت المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ سالفة الذكر ، ونصت المادة الثانية على إضافة مادة جديدة إلى قانون الإصلاح الزراعى برقم ٣٩ مكررا ، وهذا نصها : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون ، وذلك لمدة سنة زراعية أخرى ، إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن ، وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « نصت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات ، كما نصت المادة ٣٧ على ما يأتى .:. وواضح أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع بعد صدور القانون سالف الذكر . على أنه من جهة أخرى فإنه ليس من صالح الاقتصاد القومى أن تصبح العلاقة أبدية بينهم ، فلا يمكن المالك من إخراج المستأجر المماطل أو العاجز عن زراعة الأرض . وتحقيقاً لهذه الأغراض أعدت وزارة المالية والاقتصاد مشروع قانون تنص المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ المذكورة آنفاً ، وأضيفت مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان « حكم وقتى » لإعطاء زارع الأرض فى السنة الزراعية الحالية الحق فى الاستمرار فى زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجاره أطول » . ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ فى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد ذلك بنحو ثلاثة أشهر ، يضيف إلى المادة ٣٩ مكررة فقرة جديدة تنص على ما يأتى : « ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك فى الأراضى التى تكون ضريبتها جنيها واحداً أو أقل ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « قد تبين أن هناك أراضى حديثة الاستصلاح تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور ، حتى لتبلغ هذه الضريبة جنيها واحداً أو أقل من الجنيه . وليس من الإنصاف إجبار المالك على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد . . بل ليس ذلك مقصودا . ولهذا روعى إضافة فقرة جديدة إلى المادة المذكورة تجعل

لملاك الأراضى التى ينطبق عليها الوصف المذكور أن يختاروا المزارعة أو النقد بالنسبة إلى سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة » ؛

ثم امتدت بالقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ و٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ و٤١١ لسنة ١٩٥٥ عقود الإيجار سنة فسنة إلى ثلاث سنوات متعاقبة ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنيب المالك للمستأجر ، وقصد بذلك استقرار الحال لطائفة المستأجرين جميعاً حتى لا يضطرب أمر معاشهم ، وتكون أمامهم فسحة من الوقت يتدبرون فيها مورد رزقهم[1] .

ثم رؤى للاعتبارات ذاتها أن يصدر القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦[2] ، يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعى المادة ٣٩ مكرراً (ا) ، وقد عدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ على الوجه الآتى : « تمتد لنهاية ١٩٥٨/١٩٥٩ عقود الإيجار التى تنتهى بنهاية سنة ١٩٥٥/١٩٥٦ الزراعية لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . كما تمتد لنهاية السنة المذكورة (١٩٥٨/١٩٥٩) عقود الإيجار التى تنتهى مدتها المتفق عليها قبل نهاية السنة الأخيرة ، ويكون امتدادها بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة فى المدة امتدت إليها فقط إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . ويسقط الحق فى التجنيب لمن لم يستعمل هذا الحق قبل العمل بهذا القانون » .

---

(١) فقد نص القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ على ما يأتى : « عقود الإيجار التى امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والتى تنتهى بنهاية الزراعة تمتد لسنة زراعية أخرى بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة ، بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته من سنة ١٩٥١/١٩٥٢ على الأقل . وللمالك الحق فى تجنيب المساحة المؤجرة فى نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ، ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية فى انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد عن النصف المشار إليه ، كان له تحديد مدة الإجارة طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون » .

(٢) انظر نص القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ فى مجموعة قوانين الإصلاح الزراعى ١٩٥٢ – ١٩٥٩ التى أصدرتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ص ٢٧ – ص ٢٨ .

ثم صدر القانون رقم ١٨٣ لسنة ١٩٥٩ باستبدال النص الآتى بنص المادة ٣٩ مكرراً (أ) السابق ذكره : « تمتد لنهاية سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية عقود الإيجار التى تنتهى بنهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، وإلا سقط حقه فى هذا التجنيب . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « . . وقد رؤى لنفس الاعتبارات المذكورة أن يستبدل بالنص السابق نص آخر يقضى بامتداد جميع العقود المشار إليها لمدة سنة زراعية أخرى (١٩٥٩ / ١٩٦٠) ، على أن يكون الامتداد مقصوراً على نصف المساحة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، وإلا سقط حقه فى هذا التجنيب . كما رؤى أيضاً ، كى يطمئن الملاك إلى وفاء المستأجرين بالتزاماتهم كافة ، ألا يحرموا من طلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من الأرض المؤجرة ، سواء أكان التقصير فى أداء الأجرة أم فى الوفاء بأى التزام آخر يبرر فسخ العقد طبقاً للأصول العامة » .

ثم صدر قانون مماثل فى سنة ١٩٦٠ يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٠ / ١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التى تنتهى فى سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه فى التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٨/١٩٥٩ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

ثم صدر أخيراً قانون مماثل فى ٦ نوفبر سنة ١٩٦١ (قانون رقم ١٧٣

لسنة ١٩٦١) يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٢/١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التى تنتهى فى سنة ١٩٦١/١٩٦٠ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه فى التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٦٠/١٩٥٩ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

والمنظور أن يستمر تتابع هذه التشريعات المؤقتة سنة بعد أخرى ، بنفس هذا المعنى . ولعله كان الأولى أن يصدر تشريع دائم يقضى ، كما هو الأمر فى إيجار الأماكن على ما رأينا ، بأنه لا يجوز إخراج المستأجر لأرض زراعية ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها إلا لأسباب معينة . وتحصر هذه الأسباب ، ويمكن القياس على الأسباب المذكورة فى قانون إيجار الأماكن مع استبعاد سببين إذا تلاءما مع طبيعة المبانى فلا يتلاءمان مع طبيعة الأرض الزراعية ، وهما أيلولة المكان للسقوط والرغبة فى الهدم لإعادة البناء . وتبقى أسباب أربعة يمكن الأخذ بها فى إيجار الأراضى الزراعية : عدم الوفاء بالأجرة ، والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والإخلال بشروط العقد أو إساءة استغلال الأرض المؤجرة ، ورغبة المالك فى زراعة الأرض بنفسه . وهذا السبب الأخير يجب أن يحاط بقيود على غرار القيود التى أحاط بها القانون الفرنسى هذا الحق (droit de reprise) ، فلا يجوز للمالك أن يستعمل حقه هذا إلا بشرط أن يستمر على زراعة الأرض بنفسه مدة لا تقل عن ثلاث سنوات (فى فرنسا تسع سنوات وهى الحد الأدنى لمدة إيجار الأراضى الزراعية هناك) ، ولا يجوز له استعمال الحق إذا كان عنده مقدار معين من الأراضى الزراعية يقوم بزراعتها بنفسه ما لم يكن له ولد حرفته الزراعة يقوم هو بزراعة الأرض . فإذا أخل المالك بهذه الواجبات تعرض لعقوبة جنائية ، وكان للمستأجر الحق فى العودة إلى الأرض[1] .

---

(١) وقد أنشأ القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ لجاناً للفصل فى المنازعات الخاصة بامتداد عقود الإيجار الزراعية ، تشكل برياسة أحد وكلاء النائب العام وعضوية مأمور المركز ومهندس =

٧٦٢ — أحكام امتداد الإيجار : وإذا امتد إيجار الأرض الزراعية ، فإنه يمتد بنفس الشروط السابقة والتأمينات والأجرة بحيث لاتزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ولمدة سنة زراعية على الوجه المنصوص عليه فى القانون القاضى بالامتداد . ويبقى إيجاراً عادياً أومزارعة كما كان قبل الامتداد ، إلا إذا كانت الضريبة على الأرض لا تزيد على جنيه واحد فيكون المالك — لا المستأجر — بالخيار إن شاء اختار الإيجار العادى أو شاء اختار المزارعة ، أياً كان العقد فى السنة السابقة على الامتداد .

وامتداد العقد يقع لصالح المستأجر ، فله إذا شاء أن ينزل عن حقه وأن يخلى الأرض عند انقضاء المدة المتفق عليها . أما المالك فهو ملزم بالامتداد ، فلا يحول دون أن يمتد العقد إنذار المالك للمستأجر بإخلاء الأرض ، سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون (تفسير عادى بجلسة ٨ اكتوبر سنة ١٩٥٢) . وعدم إعلان المستأجر نيته فى إخلاء الأرض المؤجرة يعتبر إقراراً باستمرار وضع اليد عليها ، فيمتد العقد (تفسير عادى بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢) .

وإذا امتد العقد وفى الأرض مستأجر من الباطن ، قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المالك فى سنة الامتداد على أساس عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلى . وإذا كان المستأجر الأصلى مديناً للمالك بالأجرة ، كان للمالك أن يرجع بها مباشرة على المستأجر من الباطن بمقدار ما فى ذمة هذا المستأجر

= زراعى وممثل لهيئة الإصلاح الزراعى وأحد أعيان المركز وعضو آخر من مستأجرى الأراضى الزراعية . وتختص اللجنة بالفصل فى كل نزاع ينشأ عن تطبيق المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وتكون قراراتها غير قابلة لأى طعن ، كما تكون هذه القرارات وقتية بحيث لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل فى موضوع النزاع من جديد . وتظل هذه القرارات نافذة إلى أن تفصل تلك الجهات فى الموضوع نهائياً فى حالة الالتجاء إليها .

وقد نشر فى الصحف أخيرا أن هناك مشروع قانون يعد لتوسيع اختصاص « لجان الفصل فى المنازعات الزراعية » ، فيتناول هذا الاختصاص طائفة كبيرة من المنازعات التى تقوم بين المؤجر والمستأجر فى عقد إيجار الأرض الزراعية وفى عقد المزارعة . ولكن تبقى قرارات هذه اللجان وقتية ، لاتحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل فى موضوع النزاع من جديد . ويقضى مشروع القانون أيضاً بتعديل تشكيل هذه اللجان ، فتشكل اللجنة برياسة قاض وعضوية عضو نيابة ومفتش زراعة ومندوبين من وزارة الإصلاح الزراعى ووزارة الأشغال ومصلحة المساحة والجمعية التعاونية الزراعية بالمركز .

الأصلى ، وفيما زاد على ذلك يرجع المالك على المستأجر الأصلى (تفسير عادى بجلسة ٢٠ يناير سنة ١٩٥٣) .

وإذا توفى المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية ، فإن كان الإيجار مزارعة انتهى بموت المزارع ولا يمتد . أما إذا كان الإيجار إيجاراً عادياً ، فلا ينتهى بموت المستأجر ويمتد لمصلحة الورثة(١) .

§ ٢ – الأحكام المتعلقة بحق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

٧٦٣ – حق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الغلة – نص قانونى :

تنص المادة ٦١٧ من التقنين المدنى على ما يأتى : « يجوز للمستأجر ، إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين

---

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١١١ – ص ١١٢ – هذا وقد صدرت فى صدد المادة ٣٩ مكررة التفسيرات التشريعية الآتية :

١ – المستأجر الذى يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ هو الذى كان يستأجر الأرض لسنة زراعية كاملة . فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لمحصول واحد شتوى أو نيلى ، أو إذا كان يستأجرها لزراعة الخضر أو المقات جزءاً من السنة (م ٣ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢) .

٢ – حق امتداد عقد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض (وقد أشرنا فيما تقدم – انظر آنفاً فقرة ٧٣٥ – إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، لم يقتض الأمر كتابة العقد من جديد ، إذ الامتداد هو استمرار للعقد الأصلى) . وكذلك يجوز إخلاء العين فى سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكامه إخلالا يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة (م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) .

٣ – عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى بين المالك والوسيط والتى لا تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد (م ٢ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) .

٤ – عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، والتى لا تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل به ، يسرى عليها حكم المادة ٣٩ مكررة فقرة فقرة ثانية من القانون المذكور بالشروط الواردة فيها (أى يكون الإيجار مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك فى الأراضى التى لا تزيد ضريبتها على جنيه واحد) (م ٥ من القرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣) .

المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدى الأجرة المناسبة(١) » . ويتبين من هذا النص أن المستأجر قد يبقى فى العين ، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل حتى بعد انقضاء مدة الامتداد بحكم القانون ، وذلك إذا لم تنضج غلة الأرض عند انقضاء هذه المدة(٢) .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، وعلى أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء الإيجار » . وقد عدل النص فى لجنة المراجعة بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٦ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ — ص ٦٢٢) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن حكمه يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٦ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٣ : إذا انقضت الإجارة وبالأرض زرع بقل لم يدرك أوان حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويحصد .(ويختلف التقنين العراقى عن التقنين المصرى فى أن عقد الإيجار ينتهى فى التقنين العراقى ، ويبقى المستأجر المدة اللازمة لنضج الزرع بأجر المثل لا بالأجر المسمى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٦١٧ : إن المستأجر لأرض زراعية ، إذا لم تكن قد تمت غلته عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يعزى إلى خداعه أو خطأه ، يحق له أن يبقى فى المأجور ، بشرط أن يدفع للمؤجر بدلا يعادل البدل المعين فى العقد ، وإنما يلزمه أن يثبت حالة الزرع عند نهاية إجارته .(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

(٢) وعلى العكس من ذلك قد ينتهى إيجار الأرض الزراعية قبل انقضاء السنة الزراعية الجارية ، كما إذا مات المستأجر ولم تستمر الورثة فى الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذه الحالة هو نص المادة ٨٢٤ من المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : « إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، التزم المستأجر أن يسدد من الأجرة قدراً يعادل النسبة بين ما جناه أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة فى فترة الانتفاع وبين غلة السنة بأكملها » . وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، ويكون ذلك غالباً بحادث غير متوقع كموت المستأجر وعدم استمرار الورثة فى الإيجار . فتسوى الأجرة بنسبة ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة إلى غلة السنة بأكملها » ، وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١ فى الهامش) . . والنص ليس إلا تطبيقاً لهذه القواعد ، فيعمل به بالرغم من حذفه .

ويشترط فى ذلك أن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ المستأجر ، كأن يكون قد تأخر فى الزرع ، أو يثبت أنه لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج فى ميعادها ، أو يزرع محصولا لا يتم نضجه قبل انتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه فى العقد[١] ، كان هو المسئول عن ذلك ، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه فى العين حتى ينضج المحصول أن يدفع للمالك تعويضاً عن الضرر الذى أصابه من جراء بقاء المستأجر فى الأرض بعد نهاية الإيجار[٢] . أما إذا كان عدم نضج المحصول لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يرجع السبب فى ذلك إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل أو تأخير البدء بالزراعة بغير خطأ من المستأجر كما لو استأجر الأرض بعد بداية موسم الزرع وكان المؤجر يتوقع أو ينبغى أن يتوقع تأخر نضج المحصول من جراء ذلك[٣] ، فإن مسئولية المستأجر تنتفى ، ويكون له البقاء فى الأرض حتى ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض . ويقدر القاضى ما إذا كان عدم نضج المحصول يرجع إلى خطأ المستأجر أو يرجع إلى سبب لا يد له فيه[٤] .

(١) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧ – محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ – ص ٤٠٤ – وهذا بخلاف ما إذا زرع المستأجر الأرض بعد انتهاء الإيجار وبدون موافقة المؤجر ، فإنه يكون فى هذه الحالة شاغلا العين دون حق ، ويجوز طرده بحكم من القضاء المستعجل (استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ : زرع قبيل انتهاء الإيجار) ، ويعتبر زارعاً فى أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض فتسرى عليها أحكام المادة ٩٢٤ مدنى (قارن نقض مدنى ٣٠ نوفبر سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٤ رقم ١١ ص ٢٣ حيث قضت بأن المؤجر إذا أتلف الزرع القائم على الأرض قبل أن يحصل من جهة القضاء على حكم بعدم أحقية الزارع فى وضع يده على الأرض وزرعها يكون مرتكباً لجريمة إتلاف زرع الغير – ويبدو على عكس ماذهبت إليه محكمة النقض أن المستأجر بمجرد انتهاء الإيجار أصبح لا حق له فى الزرع ، وإذا زرع ملك صاحب الأرض الزرع بطريق الالتصاق ، وكل ما للزارع من حق هو التعويض المنصوص عليه فى المادة ٩٢٤ مدنى – قارن سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ هامش ١) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ (ويشير إلى رأى بعكس ذلك فى رسالة الأستاذ جلال العدوى فى الإجبار القانونى على المعاوضة فقرة ٣٠٩ ص ٣٣٩) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ويفترض فى كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغييرات الجو –

ويبدأ المستأجر بإثبات حالة الزراعة وأنها لم تنضج بمجرد انقضاء مدة الإيجار(١)، ثم يقع بعد ذلك على المؤجر عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلى خطأ المستأجر، وإلا فالمفروض أنه يرجع إلى سبب لا يد له فيه(٢).

ويترتب على عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلى أن ينضج المحصول ويحصد(٣). وامتداد الإيجار هنا يكون بحكم القانون. ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة، ولكن للمدة اللازمة لنضج

= أو انخفاض النيل. فإن كان له يد فى التأخير، كأن كان قد تأخر فى الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج فى ميعادها، كان هو المسئول عن ذلك. ويترك الأمر لتقدير القاضى (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١).

(١) وإلا جاز للمؤجر، بمجرد انقضاء مدة الإيجار، أن يحصل على أمر من قاضى الأمور المستعجلة بطرد المستأجر (مصر الكلية مستعجل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨).

(٢) سيمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣.

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إيجار الأراضى الزراعية يراعى فيه العرف الزراعى، ولا تعد المدة قد انقضت وأن العقد قد انتهى إلا بانتهاء المحصول السنوى، ولو جاوز هذا المدة المحددة بحسب التقويم (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) – وهذا الحكم ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه. ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر رد الأرض بمجرد انتهاء الإيجار، ولو كان فيها زرع فيكون من حق المؤجر. وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن للمستأجر الذى انتهت مدة إجارته ولم ينضج زرعه، وألزم بتسليم الأرض بما فيها من الزرع، مطالبة المؤجر والمستأجر الجديد بتعويض الخسارة التى ألحقت به لهذا السبب، وذلك فيما يخص الأصناف المأذون بزرعها، وإذا أراد المؤجر تسلم الأرض فى المواعيد المحددة لانتهاء الإجارة بما فيها من الزرع بلا تعويض فعليه أن يشترط ذلك صراحة فى عقد الإيجار (استئناف وطنى ٣٠ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ٥ رقم ١٠٤ ص ١٨٩ – وانظر أيضاً استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١). وقد سبق أن قررنا أن الشرط الذى يكتب فى عقود الإيجار ويجعل للمؤجر الحق فى تسلم الأطيان عند انتهاء الإيجار وإن وجدت بها زراعة فتكون حقاً للمؤجر، يمكن اعتباره شرطاً جزائياً وبذلك يترك للمحكمة حرية التقدير فى تطبيقه أو فى تعديله بحسب الضرر الحقيقى الذى يصيب المؤجر من عدم إخلاء المستأجر الأرض فى الميعاد، وأشرنا إلى بعض أحكام فى هذا المعنى (انظر آنفاً فقرة ٤٣١ فى الهامش) – وانظر استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ ص ٢٥٣ – ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٢ المحاماة ٣ رقم ١٥٩ ص ٢١٤ – ٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٣٧ – استئناف مختلط ١١ يونيه سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ – ٣١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٥٦ – وقارن استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ – ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨.

المحصول كما سبق القول . فيدفع المستأجر للمؤجر الأجرة عن المدة التى بقى فيها المحصول بالأرض ، دون أن يدفع أى تعويض فوق ذلك . وتكون هذه الأجرة مكفولة بجميع الضمانات التى كانت للأجرة عن المدة السابقة ، ككفالة أو تأمين عينى . ويجوز حبس المحصول من أجلها ، كما يجوز توقيع الحجز التحفظى عليه ، وللمؤجر عليه حق امتياز . وليس فى ذلك كله إلا تطبيق للقواعد العامة(١) .

٧٦٤ – واجب المستأجر فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها –

نص قانونى : تنص المادة ٦١٨ من التقنين المدنى على ما يأتى : « لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك »(٢) . وكان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً يأتى بعد

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند إنتهاء الإيجار لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فيبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، ويؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، على أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الإيجار . ويلاحظ أن الإيجار يمتد للمدة اللازمة لنضج الزرع . ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءا من الأجرة ومضموناً بكل ضماناتها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ – ص ٦٢١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٢٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد فيما عدا خلافاً لفظيا طفيفاً . وفى لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل لفظى فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٧ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٣ – ص ٦٢٥) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٣٨٧/٤٧٢ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجب على مستأجر الأرض للزراعة ، الذى قاربت مدة إيجاره على الانتهاء ، أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر ، ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك » (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٥ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٧ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٢/٨٠٤ : ويجب على المستأجر قبل إخلائه الأرض أن يسمح لمن يخلفه بتهيئتها وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام =

ذلك ، وهو نص المادة ٨٢٨ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : « ١ – يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة فى السنة التالية ، وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول . ٢ – وفى كلتا الحالتين تجب مراعاة عرف الجهة » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة[1] . ولما كان النص ذاته ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه[2] .

ويتبين من المادة ٦١٨ مدنى سالفة الذكر ومن نص المشروع التمهيدى المحذوف أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق

= التقنين المصرى – وانظر م ٧٩٥ عراق وتنص على ما يأتى : ١ – لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أوان حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر جازت إجارة الأرض له . ٢ – وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر – وانظر أيضاً المادتين ٧٩٦ و ٧٩٧ آنفاً فقرة ٧٣٠ فى الهامش – وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٥ – فقرة ١٠٨٠ .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : م ٦١٨ : لا يجوز للمستأجر الذى يخلى الأرض الزراعية أن يأتى عملا من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه .

م ٦١٩ : على المستأجر الذى يخلى المأجور أن يترك لخلفه ، قبل شروعه فى الانتفاع بمدة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لأشغال السنة المقبلة . كذلك على المستأجر الجديد أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقى من الزرع . وفى كلا الحالين يراعى عرف المحلة .

م ٦٢٠ : على المستأجر أن يترك عند إخلائه المأجور ، من العلف والتبن والسماد من محصول السنة الجارية كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور . وليس له أن يتخلص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج . وإذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد ، فللمؤجر أن يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ . ويتبع عرف المحلة أيضاً فى هذا الموضوع . (وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ، وتزيد عليها فيما ورد فى المادة ٦٢٠ وهى مأخوذة من المادة ١٧٧٨ مدنى فرنسى ويتبع فى مصر فى هذا الشأن العرف الزراعى) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢ فى الهامش .

(٢) انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٢ – ص ٥٦٣ (وقد طبق القواعد العامة عن طريق تطبيق نظرية التعسف فى استعمال الحق) .

يجب أن تقوم على التعاون ، فيؤدى كل للآخر ما يحتاج من المعونة ما دام ذلك لا يعود عليه بالضرر . والأصل فى هذا أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الانتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والابتداء فى أعمال الزارعة اللاحقة ، وكثيراً ما تتدخل هذه فى تلك . فيكون المستأجر السابق قائماً بأعمال الحصاد فى الوقت الذى يقوم فيه المستأجر اللاحق ، حتى قبل انقضاء مدة الإيجار السابق ، بتهيئة الأرض لزراعتها والقيام ببذرها . فلا بد من قيام تواجد للاثنين معاً فى الأرض ، ولا بد من تنظيم هذا التواجد[1] . ويريد القانون التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق ومصلحة المستأجر اللاحق ، بأن يتعاون الاثنان على ما يحقق هذا التوفيق كما قدمنا . ومن لم وجب على كل منهما أن يسهل للآخر عمله فيما لا يعود عليه بضرر ، كما سبق القول .

فيلتزم المستأجر السابق التزاماً سلبياً بألا يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر فى انتفاع المستأجر اللاحق بالأرض ، كأن يتباطأ فى جنى المحصول[2] ، أو يعرقل المستأجر اللاحق فى أعماله التى ترمى إلى إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ، وذلك حتى لو كانت مدة الإيجار السـابق لم تنقض ، بل حتى لو كان المستأجر السابق لم ينته من جنى محصوله . فيترك المستأجر السابق المستأجر اللاحق يدخل فى الأرض ليهيئها للزراعة ويبذرها[3] ويخلى له من المبانى والمآوى ما يحتاج إليه فى ذلك ، ما دام لم تعد به حاجة لهذه المبانى والمآوى ولا يعود عليه ضرر من ترك المستأجر اللاحق يقوم بهذه الأعمال[4] .

---

(١) ساڤاتييه فقرة ٤٩ – بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

(٢) أما إذا كان المحصول لم ينضج فامتد الإيجار حتى يتم النضج طبقاً لأحكام المادة ٦١٧ مدنى ، فإنه يتعذر التوفيق بين المصلحتين ، إذ لا يستطيع المستأجر اللاحق تهيئة الأرض للزراعة وهى لا تزال مشغولة بزراعة المستأجر السابق التى لم تنضج . من ثم يتقدم حق المستأجر السابق فى امتداد الإيجار طبقاً للمادة ٦١٧ مدنى ، ولا يكون للمستأجر اللاحق فى هذه الحالة إلا الرجوع على المؤجر ، ويقتصر حقه على طلب الفسخ والتعويض دون التنفيذ العينى الذى يتعذر فى هذه الحالة والأرض مشغولة بزراعة لم تنضج لمستأجر امتد عقد إيجاره (محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٤) .

(٣) وللمستأجر اللاحق أن يدخل الأرض حتى قبل ابتداء إجارته لبذرها برسيما كما يقضى العرف الزراعى ، وله الرجوع مباشرة على المستأجر السابق فى هذا الشأن (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « تعرض المادتان –

ويجب على المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق فى حصد محصوله ، وأن يبقى تحت تصرفه المآوى والمبانى والمخازن اللازمة لحصد المحصول وجمعه وحفظه ، حتى لو كان ذلك بعد انقضاء مدة الإيجار السابق ، مادام هذا لا يعود بضرر على المستأجر اللاحق . ويتبع فى كل ذلك ، سواء فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق ، ما جرى عليه العرف الزراعى فى الجهة[1] .

على أنه لا يفهم مما قدمناه أن تقوم علاقة قانونية مباشرة ما بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق[2] . فقد قدمنا أن حق المستأجر حق شخصى فى ذمة المؤجر ، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع على المؤجر ، وهو الذى يتوسط بينهما . فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق ، بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول ، لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء ، بل يجب أن يتوسط المؤجر فى ذلك . وإذا تسبب المستأجر

= ٨٢٧ و ٨٢٨ (من المشروع التمهيدى) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق . وتقوم هذه العلاقة على التعاون . فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلبياً بألا يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتباطأ فى جنى المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها ، حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ويجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المآوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول . ويتبع عرف الجهة فى كل ذلك » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤) – وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر اللاحق الذى تبدأ إجارته من ١٦ أكتوبر يجب عليه أن يمكن المستأجر السابق من اقتلاع حطب القطن وحصد الذرة ويبدأ فى ٢٣ نوفبر ، ولا يجوز له أن يتعلل بشغل الأرض بالحطب والذرة ليمتنع عن تسلمها فى الميعاد (استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٨٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٤٧ – قويسنا مستعجل ١٨ نوفبر سنة ١٩٣٩ المحاماة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ – انظر عكس ذلك وأن ما تقرره المادة ٦١٨ من التزامات على عاتق المستأجر السابق يعطى للمستأجر اللاحق دعوى مباشرة فى مواجهته بحيث لا يحتاج إلى إدخال المؤجر عند اختصام المستأجر السابق : محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٦ ص ٤٠٦ (ويشير إلى استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) . وانظر فى هذا المعنى أيضاً أوبرى ورو وإسمان فقرة ٣٧١ ص ٣٣٦ – بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

السابق فى تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما ، بل يرجع على المؤجر بالتعويض ، ثم يرجع المؤجر على المستأجر السابق[1] .

ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق ، باعتباره دائناً للمؤجر ، دعوى هذا الأخير ، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء وبالتعويض، عن طريق الدعوى غير المباشرة[2] .

الفرع الثانى

المزارعة

٧٦٥ — *تعريف المزارعة وتكييفها — نص قانونى* : تنص المادة ٦١٩ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول »[3] .

---

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا اشترط فى عقد إجارة الأطيان أن للمستأجر الحق فى بذر البرسيم ، حتى لو كان ذلك قبل تسليم الأرض المؤجرة له ملبقاً لأصول الزراعة ، فإن له الحق ليس فقط فى إقامة الدعوى على المستأجر الذى انتهت مدة إجارته ، بل يثبت له أيضاً حق مقاضاة المؤجر بمقتضى العقد . والحق الثابت له فى الحالة الأولى ليس مطلقاً ، بل يقتصر على الفرض الذى لا يلحق فيه المستأجر الذى انتهت إجارته أى ضرر . بينما حقه فى الحالة الثانية مطلق ، فالمؤجر مسئول عن تصرفات مستأجره الذى قاربت مدة إجارته على الانتهاء ، حتى لو كان قد بذل كل ما فى استطاعته لإزالة جميع العوائق ، وتشمل هذه المسئولية التعرض المبنى على سبب قانونى مثل معارضة المستأجر السابق الذى يتمسك بامتداد مدة الإجارة ، وتشمل أيضاً التعرض المادى مثل إغراق الأرض بقصد المكيدة (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) — وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ — بودرى وفال ١ فقرة ١٠٥٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٢٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٥ — ص ٦٢٧) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٣٩٦/٤٨٣ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : —

فالمزارعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية ، سواء كانت أرضاً عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق . وتتميز عن الإيجار العادى للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض ، كالنصف أو الثلث .

فلو كانت الأجرة ليست نسـبة معينة من المحصول ، بل مقداراً معيناً منه كعشرة قناطير من القطن أو عشرين أردباً من القمح أو خمسة قناطير من القطن مع عشرة أرادب من القمح ، لم يكن العقد مزارعة ، بل هو عقد إيجار عادى يقع على أرض زراعية ، والأجرة فيه ليست نقوداً ، لأن الأجرة فى الإيجار العادى قد تكون نقوداً وقد تكون أى تقدمة أخرى (م ٥٦١ مدنى[1]) .

ولو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذى تنتجه الأرض ، كأن كانت النصف من صافى ثمن المحصول ، لم يكن العقد هنا أيضاً مزارعة . بل هو عقد شركة ، اقتسم فيها الشركاء صافى الأرباح[2] .

= « الأراضى المعدة للزرع أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن زرعها بشرط أداء حصة معلومة من محصولاتها إلى المؤجر » .

(ويتفق التقنين القديم مع التقنين الجديد) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٦ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٨ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٥ : المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع ، فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التى يتفقان عليها وقت العقد .

(والتقنين العراقى يتفق مع التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٢ فقرة ١٠٨٣) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى لا مقابل – ولم ترد فى هذا التقنين نصوص فى المزارعة ، وقد اقتصر على إيراد نص واحد هو المادة ٦٢٣ يحيل فيها ، فيما يتعلق بالعقود الزراعية كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، على التشريعات الخاصة والعرف المحلى . وتجرى المادة ٦٢٣ سالفة الذكر على الوجه الآتى : « إن سائر العقود الزراعية ، كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، تبقى خاضعة لأحكام النصوص المرعية الإجراء وللعرف المحلى » .

(١) بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٩٥ – محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧ ص ٤٧٠ .

(٢) قرب بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٩٥ – وقد نصت المادة ٨٠٦ مدنى =

فالمزارعة ، على التحديد الذى قدمناه ، عقد إيجار وليس عقد شركة(١) ، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها فى مقابل أجرة يتقاضاها المؤجر منه . ولكنه ليس بعقد إيجار عادى ، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول ، فالمؤجر يساهم فى الربح وفى الخسارة كما يساهم الشريك(٢). وتشبه المزارعة الشركة أيضاً فى أنها عقد لشخصية المستأجر فيه اعتبار جوهرى ، فتبطل للغلط فى شخص المستأجر ، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وتنتهى بموت المستأجر . وهذه كلها خصائص يشترك فيها

= مراق على أنه « يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة الباقى » .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاتفاق على أن يقسم بين الطرفين صافى الأرباح التى تنتج من الأرض المؤجرة لا يكفى لاعتبار العقد مزارعة ، لأن المزارعة تقتضى بحسب نص القانون أن يلتزم المستأجر بإعطاء المؤجر حصة معينة من ذات المحصول الناتج من الأرض (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) . وانظر نقض فرنسى ٣١ فبراير سنة ١٩٥٠ داللوز ١٩٥١ – ١٤٩ .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٤٧٧ – جيوار ٢ فقرة ٦١٤ – أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ وهامش ١٦ مكرراً – بودرى وڤال ١ فقرة ١٤٣٦ – بلانيول وريبير وبولانچيه ٢ فقرة ٢٧٩٩ – وينبنى على ذلك أنه فى عهد التقنين المدنى القديم وفى التقنين المدنى الفرنسى الحالى ، تتبع فى المزارعة طرق الإثبات الخاصة المقررة لعقد الإيجار (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٤٢ – نقض فرنسى ٢٨ يونيه سنة ١٨٩٢ داللوز ٩٢ – ١ – ٤٠٧ – الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٣ ص ١٩٠ – هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ وفقرة ٣٥٩ – بودرى وڤال ١ فقرة ٢٦٦ – وانظر عكس ذلك نقض فرنسى ٦ فبراير سنة ١٩٤٨ داللوز ١٩٤٩ – ١ – ٢٦ – جيوار ٢ فقرة ٦٣٣ رقم ٧ مكرراً ، أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ هامش ٢١ – بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٠ – بيدان ١١ فقرة ٦١٠ – أنسيكلوبيدى داللوز ٣ لفظ Métayage فقرة ٢٠ .

(٢) وقد سبق أن قررنا عند الكلام فى الشركة ما يأتى : « ويشتبه عقد الإيجار فى المزارعة بعقد الشركة . فإذا آجر صاحب الأرض الزراعية أو صاحب الأرض المغروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر فى مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أى إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجرة أرضه نسبة من المحصول ، فإذا كان المزارع قد لحقته خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، وقد رأينا أن الشريك يجب أن يساهم فى الربح وفى الخسارة » (الوسيط ٥ فقرة ١٦٢ ص ٢٢٨) . ونستدرك على هذا القول بأن المزارع إذا لحقته خسارة ، فلم يستعوض من المحصول المصروفات التى أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم هو أيضاً فى الخسارة فلا يأخذ من المحصول ما يستعوض به المصروفات التى أنفقها وأجرة المثل لأرضه التى قدمها للمزارع .

عقد المزارعة مع عقد الشركة . ولكن المزارعة تتميز عن الشركة فى أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافى الأرباح كما قدمنا . وتتميز عنها أيضاً فى أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى تكوين شخص معنوى يستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصته التى يساهم بها فى الشركة ، بل إن الانتفاع بالأرض التزم به المؤجر نحو المستأجر فى مقابل أجرة التزم بها المستأجر نحو المؤجر ، ولم يلتزم أى منهما نحو شخص معنوى مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة(١) .

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار ، وذكر صراحة فى المادة ٦٢٠ مدنى كما سنرى حالا ، أن أحكام الإيجار تسرى على المزارعة(٢) .

٧٦٦ – ما يسرى على المزارعة من أحكام — نص قانونى : تنص المادة ٦٢٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها » (٣) .

---

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٣ – ص ٩٦٤ – ويذهب الأستاذ جوسران إلى أن المزارعة أقرب إلى الشركة منها إلى الإيجار (جوسران ٢ فقرة ١٢٤٨) .

(٢) وتتميز المزارعة أيضاً عن عقد العمل ، إذ المزارع ليس أجيراً يأخذ أجرة ولا شأن له بالخسارة ، بل هو يساهم فى الربح وفى الخسارة كما قدمنا ، وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً هو المادة ٨٣٣ تجرى على الوجه الآتى : « المؤجر هو الذى يتولى التوجيه فى استغلال الأرض وله الرقابة فى أعمال الزراعة . ويكون كل ذلك فى حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففى حدود العرف » . وهذا النص بإعطائه المؤجر حق التوجيه والرقابة يقرب المزارع من أن يكون أجيراً ، وسنرى أن هذا النص قد حذف فى لجنة المراجعة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١ فى الهامش) – وانظر فى التمييز بين المزارعة وعقد العمل بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٤ – ص ٩٦٥ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣٠ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، فإن الأحكام التى تسرى على عقد الإيجار هى التى تسرى على عقد المزارعة ، فإذا لم توجد أحكام يمكن تطبيقها سرت أحكام الشريعة الإسلامية ، مادامت هذه الأحكام جميعاً لا تتعارض مع النصوص الآتى ذكرها » . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظى طفيف ، وأصبح رقمه ٦٤٩ فى المشروع النهائى . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٨ . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « فإن لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الأسلامية » ، إذ أن أحكام الشريعة الإسلامية تجرى الآن مجرى العرف ولأن —

فالأحكام التي تسرى على المزارعة هي إذن على الترتيب الآتي : (١) اتفاق المتعاقدين . (٢) فإن لم يوجد اتفاق فالعرف الزراعي . (٣) فإن لم يوجد عرف فالأحكام التي أوردها المشرع تحت عنوان المزارعة . (٤) فإن لم توجد أحكام وردت تحت عنوان المزارعة فأحكام إيجار الأراضي الزراعية . (٥) فإن لم توجد أحكام وردت في إيجار الأراضي الزراعية فأحكام عقد الإيجار بوجه عام .

والذي يعنينا هنا هو ما ورد من أحكام تحت عنوان المزارعة ، لأن ما سواها من الأحكام قد سبق بحثها ، ولأن الاتفاق والعرف الزراعي ليسا في حاجة إلى بحث .

وقد عرض المشرع ، تحت عنوان المزارعة ، لمدة المزارعة (م ٦٢١) ، وألحق بالأرض الأدوات الزراعية والمواشي (م ٦٢٢) ، وأوجب على المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤون نفسه وفي المحافظة على الأرض وصيانتها ما يبذله الشخص المعتاد (م ٦٢٣) ، ووزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها فإذا هلكت تحمل كل منهما تبعة هلاك حصته (م ٦٢٤) ، وحرم على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر (م ٦٢٥) ، وجعل المزارعة تنتهي بموت المزارع (٦٢٦) ، وحدد حقوق كل من الطرفين إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها (٦٢٧) .

= الشريعة الإسلامية معتبرة مصدراً من مصادر التشريع . وأدخلت اللجنة كذلك بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٧ – ص ٦٢٩) .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « وتعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة ، فهي على الترتيب : (أ) الاتفاق والعرف ، (ب) فإن لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التي أوردها المشروع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها ، (ج) فإن لم توجد فتسرى أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام . (د) فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الإسلامية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٨) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل – ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى فخص المزارعة بحكم هام ، إذ أوجب ألاّ يزيد نصيب المالك على النصف فى المحصول بعد خصم جميع المصروفات (م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى) . أما وجوب ألاّ تقل المدة على ثلاث سنوات (م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى) وامتداد العقد بحكم القانون (م ٣٩ مكرراً وم ٣٩ مكررا (ا) من قانون الإصلاح الزراعى) ، فشأن المزارعة فى ذلك شأن الإيجار العادى للأرض الزراعية .

فنبحث هذه الأحكام الخاصة : (أولا) فيما يتعلق بأركان المزارعة . (ثانيا) وفيما يتعلق بآثار المزارعة . (ثالثا) وفيما يتعلق بانتهاء المزارعة .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

٧٦٧ — التراضى : تنعقد المزاراعة ، كسائر العقود ، بإيجاب وقبول من المتعاقدين . وقد قدمنا عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أن المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى تنص على أنه « يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، ويبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات » . وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فكلاهما إيجار واقع على أرض زراعية . وبتطبيق النص على المزارعة ، يجب القول إن المزارعة التى تكون لمدة ثلاث سنوات والتى يكون نصيب المالك فيها النصف لا يشترط فيها الكتابة ، لا للانعقاد ولا للإثبات . فيجوز للمزارع أن يثبت بجميع الطرق ، ومنها البينة والقرائن ، أنه دخل الأرض كمستأجر ، وعند ذلك يفترض القانون أن العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف . ويتبين من ذلك أن الكتابة ليست ركنا شكليا فى عقد المزارعة ، كما هى فى الإيجار العادى للأرض الزراعية[1] . ولكن يلاحظ من جهة أخرى أنه

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٢٣ .

لا يجوز لأى من الطرفين إثبات عكس ما افترضه القانون إلا بالكتابة . فلا يجوز للمؤجر أن يثبت أن المزارعة لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، كما لا يجوز للمزارع أن يثبت أن نصيب المالك أقل من النصف ، إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .

والتراضي يقع بين المزارع والمؤجر . ولا يشترط فى المؤجر أن يكون مالكاً للأرض ، فصاحب حق الانتفاع والمستأجر الأصلى وأى شخص يملك التصرف فى الانتفاع بالأرض يستطيع أن يؤجرها مزارعة كما يستطيع أن يؤجرها إيجاراً عادياً .

ويجب أن يكون التراضي خالياً من العيوب ، فإذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه كانت المزارعة قابلة للإبطال . ويلاحظ هنا أن شخصية المزارع ذات اعتبار جوهرى فى المزارعة ، فإن المؤجر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من الأمانة والكفاية وحسن المعاملة . فعلى هذه الصفات يتوقف حسن استغلال الأرض وما تنتجه من محصول يشارك فيه المؤجر . ومن ثم يكون الغلط فى شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه أن تكون المزارعة قابلة للإبطال .

وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة ، كان المحصول للمؤجر على أن يرد للمزارع ما أنفقه مع تعويض عادل عما قام به من العمل ، وذلك قياساً على حالة ما إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها على ما سنرى (٦٢٧ مدنى) . وقد تضمن التقنين المدنى العراقى نصاً فى هذه المسألة على خلاف ما تقدم ، فقد قضت المادة ٨١٥ من هذا التقنين بأنه « إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة ، يكون المحصول كله لصاحب البذر وللطرف الآخر أجر المثل » . فإذا كان صاحب البذر هو المزارع كان المحصول له وكان للمؤجر أجرة مثل الأرض ، وإذا كان صاحب البذر هو المؤجر كان المحصول له وكان للمزارع أجر مثل العمل . وفى الحالتين يسترد كل ما أنفقه[1] .

٧٦٨ — **العين المؤجرة** : يجب أن تكون العين المؤجرة ، كما هو صريح نص المادة ٦١٩ سالفة الذكر ، أرضاً زراعية عراء أو أرضاً زراعية مغروسة بالأشجار كأرض الجنائن . والمهم أن تكون أرضاً تنتج محصولا زراعياً دورياً[2] .

---

(١) عباس حسن الصراف فقرة ١١١٥ .

(٢) فلا ترد المزارعة على أرض غرست فيها أشجار ، لا بقصد اقتسام الثمر الناتج من —

فلا ترد المزارعة على المناجم ولا على المحاجر . وكان فريق من الفقهاء فى فرنسا يجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد ، فيقوم المستأجر بالمحافظة عليها وصيانتها وصيد ما فيها من السمك ، ويتقاسم ما ينتج من الصيد مع المؤجر (١) . ولكن منذ صدور قانون ١٨ يوليه سنة ١٨٨٩ الذى ينظم عقد المزارعة فى فرنسا (٢) هجر هذا الرأى ، إذ تقضى المادة الأولى من هذا القانون بأن المزارعة تقع على أرض زراعية يتعهد المستأجر بزراعتها ، وإن كان بعض الفقهاء لا يزال يرى بالرغم من ذلك ألا يتقيد بحرفية النص فيجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد (٣) .

أما فى مصر فلا محل للشك ، فالمزارعة كما قدمنا لا ترد إلا على أرض زراعية تنتج محصولا زراعياً دورياً . وإذا أوجرت بركة الصيد بحصة من محصول السمك الذى يصطاد فيها صح ذلك ، ولكن العقد لا يكون مزارعة وإنما يكون عقد إيجار عادى . ومن ثم يجوز أن تكون مدته أقل من ثلاث سنوات ، وتكون حصة المؤجر فيه أكثر من النصف .

٧٦٩ — المدة — نص قانونى : تنص المادة ٦٢١ من التقنين المدنى على ما يأتى : « إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية » (٤) . ولكن

= الأشجار ، بل يقصد اقتسام أخشاب الأشجار بعد اقتلاعها (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ ص ٢٩٧ — انظر عكس ذلك وأن المزارعة ترد فى هذا الفرض : محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧ ص ٤٧٠) .

(١) جيوار ٢ فقرة ٦١٥ ، بودرى وفال ١ فقرة ١٤٨ .

(٢) وقد أعيد فى فرنسا تنظيم عقد المزارعة بقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المعدل بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ وهو قانون يعرض للإيجارات الزراعية بأنواعها المختلفة . ويطلق على المزارعة métayage أو amodiation أو bail à colonat partiaire .

(٣) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٥٢ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣١ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٩ — ص ٦٣٠) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٣٩٧/٤٨٥ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إن لم تعين مدة إيجار الأرض للزراعة فيها على الوجه المذكور ، يعتبر تأجيرها واقعاً على محصولات سنة واحدة » . وكانت المادة ٤٨٤ من التقنين المدنى المختلط تنص على أنه « يجوز أن تكون المزارعة لعدة سنين ، وفى هذه الحالة تنتهى السنة الأخيرة بأخذ المحصولات سواء تقدمت عن أوانها أو تأخرت ، ولو وجد أى شرط خلاف ذلك » . ولم يكن لهذا النص مقابل =

جاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي وتنص المادة ٣٥ منه ، كما رأينا ، على أنه « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » . ويسرى هذا النص على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأرض الزراعية ، ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة ٦٢١ مدنى سالفة الذكر ، ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أى ثلاث دورات زراعية سنوية[1] . وقد راعى القانون فى ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر فى الأرض ويستغلها مدة كافية . وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا يجوز الاتفاق على مخالفته . فإذا عين المتعاقدان مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، أو لم يعينا مدة أصلا ، كانت المدة ثلاث سنوات حتما . أما إذا عينا مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كانت المدة هى ما اتفقا عليه . وقد بينا ذلك تفصيلا فى الإيجار العادى للأرض الزراعية[2] .

وقد رأينا أن الأرض التى تزرع قصباً تختلف سنتها الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ، إذ القصب يبقى فى الأرض أكثر من سنة . وقد صدر تفسير عادى من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، بجلسة ٤ نوفبر سنة ١٩٥٢ ، يجيز لمؤجر أرض القصب أن يؤجرها مزارعة لمدة سنتين وأربعة أشهر ، وهى المدة التى يؤخذ فيها محصولان من القصب (غرس وخلفة أولى) ، ويستمر

فى التقنين المدنى الوطنى ، ولكن قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن هذا النص لا يتعارض مع أحكام التقنين المدنى الوطنى بل هو موافق لها (استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ١٣ ص ١٦ – وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٣) – (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٨ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٠ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ١/٨٠٧ (مطابق – وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٦ فقرة ١٠٨٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

(١) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٥٥ – محمد لبيب شنب فقرة ٤٣١ – وقارن سليمان مرقس فقرة ٣١٠ – محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٨ ص ٣٧٦ وفقرة ٢٩١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٣٦ – فقرة ٧٣٩ . وقد نشر أخيرا فى الصحف أن هناك مشروع تعديل لقانون الإصلاح الزراعى ، يقضى بأنه لا يجوز ، خلال مدة العقد ، الجمع بين نظام الإيجار بالنقد ونظام الإيجار بالمزارعة .

المزارع فى الأرض الثمانية الأشهر الباقية من ثلاث السنوات بموجب إيجار عادى فيزرع الأرض إما زراعة نيلية (ذرة أو أرزاً) وإما خضاراً أو مقاتاً ، ويدفع الأجرة عن ثلثى السنة بما يعادل ثلثى سبعة أمثال الضريبة[1] .

٧٧٠ — *الأجرة — نص قانونى* : تنص المادة ٦٢٤ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ — توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف الغلة . ٢ — فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر[2] » . وجاء بعد ذلك

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٣٨ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٣ فى المشروع النهائى . وفى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب عدل النص تعديلا من مقتضاه النص صراحة على كيفية توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع فى صافى الغلة منعاً لتعسف المؤجر وأصبح النص كما يأتى : « ١ — مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسميد والحصاد وجمع المحصول والإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة وفقاً للمادة ٦٤٢ فقرة ١ يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته فى الغلة . ٢ — وتوزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة . وفى جميع الأحوال لا يجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمسى صافى الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر » . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته لجنته ، تحت رقم ٦٥٢ . وفى لجنة مجلس الشيوخ أرجع النص إلى كان عليه فى المشروع النهائى وألغيت التعديلات التى أدخلها مجلس النواب ، وجاء فى تقرير اللجنة ما يأتى : « أخذت اللجنة بالنص الذى قدمته الحكومة دون التعديل الذى أدخله مجلس النواب ، لأن النص العام فى المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو العرف فى جميع الأحكام الواردة فى هذا الشأن . فمن الخير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق ، فإن لم يوجد عرف كان من العدل أن تقسم الغلة بالتساوى . لا محل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خمسى صافى الغلة ، لأن هذا الاشتراط يقابله التزام فى تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذور والتسميد والحصاد والإصلاحات وقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الخمسين فى هذه النفقات ، وقد ينفق الطرف الآخر هذه المصاريف ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتعادل مع ما أنفق . هذا وقد رأت اللجنة فضلا عما تقدم أن هناك تشريعاً فى طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع ، وأنه لا يحسن إقحام أحكام استثنائية فى القانون العام لأنها عرضة للتغيير » . وصار رقم المادة ٦٢٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٧ — ص ٦٣٩) .

قانون الإصلاح الزراعى فنص فى المادة ٣٣ منه ، كما رأينا ، على ما يأتى : « . . . وفى حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » . فيجب اعتبار هذا النص مكملا للمادة ٦٢٤ مدنى سالفة الذكر .

ويخلص من النصوص المتقدمة أنه بعد أن يقوم كل طرف بتحمل المصروفات التى تقع على عاتقه[1] على الوجه الذى سنبينه ، يوزع المحصول عيناً بين الطرفين ، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها ، كأن يأخذ المؤجر النصف والمزارع النصف الآخر أو يأخذ المؤجر الثلث والمزارع الثلثين . ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المؤجر أكثر من النصف ، ويؤدى ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المزارع أقل من النصف . وقد كانت

= ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن المادة ٤٨٣/٣٩٦ من هذا التقنين تنص على أن المزارع يؤدى « حصة معلومة من محصولاتها (الأرض) إلى المؤجر » . فترك للمتعاقدين الاتفاق على الحصة التى تؤدى للمؤجر أجرة للمزارعة . فإذا لم يوجد اتفاق فلم يكن هناك ما يمنع ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، من اتباع العرف ، وإذا لم يوجد عرف فلا مناص من القسمة مناصفة . وتتفق بذلك أحكام التقنين المدنى القديم مع أحكام التقنين المدنى الجديد .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٣ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٦ : يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة الباقى .

م ٨٠٩ : ١ – مصروفات الأعمال الزراعية وصيانة الزرع وجمع المحصول والمحافظة عليه وإصلاح الأدوات والترميمات الطفيفة للمبانى الزراعية كل هذا يكون على المزارع . ٢ – وعلى صاحب الأرض الترميمات غير الطفيفة للمبانى الزراعية والتحسينات اللازمة للأرض. ٣ – ويتحمل صاحب الأرض والمزارع ، كل بنسبة حصته فى الغلة ، ما يلزم من نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيفة . ٤ – كل هذا ما لم يوجد قانون أو اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك . (وأحكام التقنين العراقى تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المصرى – انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١٠٣ – فقرة ١١٠٩) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : م ترد فيه نصوص فى المزارعة .

[1] (١) ويعد أن يحصل المزارع على ما يقضى به العرف ، بحكم أنه يعيش فى الأرض التى يزرعها ، من خضار وألبان لغذائه ، وعلف لماشيته ، وحطب لوقوده ، ومبان لسكناه (سليمان مرقس فقرة ٣١٣ ص ٥٨٥) .

اللجنة التشريعة فى مجلس النواب ، عند مناقشة التقنين المدنى الجديد ، قد قدمت اقتراحاً أكثر تواضعاً ، فاشترطت ألا تكون حصة المزارع أقل من الخمسين ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ رفضت هذا الاقتراح[1] . فأتى قانون الإصلاح الزراعى وفرض بحق ألا تكون حصة المزارع أقل من النصف ، وهذا هو النصيب العادل للعمل عندما يشترك مع رأس المال فى الإنتاج[2] .

فإذا لم يوجد اتفاق على النسبة التى يوزع بها المحصول ، اتبع العرف الزراعى فى تحديد هذه النسبة بشرط ألا تقل حصة المزارع عن النصف . فإذا لم يوجد عرف ، اقتسم الطرفان المحصول مناصفة ، فيكون نصيب العمل مساوياً لنصيب رأس المال ما دام الطرفان لم يتفقا ولم يقض العرف بأن يكون للعمل نصيب أكبر . وهذا الحد الأدنى لحصة المزارع فى المحصول ، وهو النصف ، يسرى على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية عراء أو على أرض مغروسة بالأشجار . فلا يستثنى من ذلك الحدائق وأراضى المشاتل والزهور ، كما استثنيت هذه من تقدير الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة فى الإيجار العادى طبقاً للتفسير التشريعى الذى تقدم ذكره[3] .

ويخلص مما قدمناه أن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل حصة المزارع أقل من النصف يكون باطلا ، ويجب فى هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف . ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطلان فى أى وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى خمس عشرة سنة .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٨ – ص ٦٣٩ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) ويقضى قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ المعدل لقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ فى فرنسا بألا تقل حصة المزارع عن الثلثين ولا تزيد حصة المؤجر على الثلث . ولكن ذلك يحسب من مجموع المحصول (ensemble des produits) ، فيحسب على المزارع إذن ما يجنيه من مزايا كالخضار والألبان والعلف والحطب وما إلى ذلك . وفى تقصى كل هذا ليحسب على المزارع من المشقة ما لا يخفى . ولا يجوز مع ذلك للمحكمة أن تزيد فى حصة المؤجر على الثلث (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٢ – سافاتييه الوجيز فى الإجارات الزراعية سنة ١٩٥٢ فقرة ٢٦١ وما بعدها) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٢ .

وله أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ، ويجوز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولو زادت على عشرة جنيهات(١) .

وتنص المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعى ، كما رأينا ، على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدى إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى تقاضاها من المستأجر » . وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأراضى الزراعية ، ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك ، كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضى للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف . وفى هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق فى المطالبة باسترداد الزيادة التى أخذها المؤجر ، فقد استرد قيمتها أو أكثر(٢) .

ولما كان المحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التى تقدم بيان تحديدها ، فإنه إذا هلك بخطأ أى منهما كان هذا مسئولا عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته . أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة ، فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (م ٦٢٤/٢ مدنى) . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة

---

(١) ويبدو أن المؤجر تثبت له ملكية حصة شائعة فى المحصول بمجرد ظهوره ، ولا يكون المزارع مديناً بها له ، بل يكون للمؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة . وكذلك للمزارع حق الملكية الشائعة فيما يتعلق بحصته . ويترتب على ذلك أن المزارع إذا أخذ أكثر من حصته كان مغتصباً ، وكذلك يكون المؤجر مغتصباً إذا أخذ أكثر من حصته . ووجب على من أخذ أكثر من حصته أن يرد الزيادة ، لا بدعوى استرداد مادفع دون حق وهى تسقط بثلاث سنوات من وقت علم الدافع بأنه دفع أكثر مما يجب ، بل بدعوى الاسترداد التى تثبت لكل مالك فى استرداد ملكه من يد الغير وهى لا تسقط إلا بمضى خمس عشرة سنة من وقت أخذ الزيادة .

(٢) انظر فى ذلك ما قدمناه آنفاً فى الإيجار العادى للأراضى الزراعية فقرة ٧٤٣ .

التى تقضى بأن الشىء يهلك على مالكه . فإذا كانت حصة المؤجر فى المحصول الثلث، وهلك من المحصول خمسه بقوة قاهرة ، لم يأخذ المؤجر إلا أربعة أخماس الثلث ويهلك عليه خمس الثلث . وقد رأينا فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أنه يجب التفريق بين ما إذا كان المحصول قد هلك قبل حصاده فيطلب المستأجر إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، أو هلك بعد الحصاد فلا يرجع المستأجر على المؤجر بشىء ويتحمل وحده تبعة الهلاك[1] . والفرق فى الحكم بين الحالتين يرجع إلى أن المؤجر فى المزارعة شريك فى المحصول ، فيهلك عليه بمقدار حصته فيه ولو هلك بعد الحصاد . أما المؤجر فى الإيجار العادى فلا يملك من المحصول شيئاً ، فإذا هلك بعد حصاده لم يتحمل تبعة ذلك . وإنما يتحمل إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول قبل الحصاد لأنه ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض ، وقبل الحصاد لا يكون المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالأرض الانتفاع الكامل . وقد سبق بيان ذلك[2] . أما إذا امتنع على المزارع تهيئة الأرض للمزارعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، فإن تبعة الهلاك يتحملها الطرفان كل بمقدار حصته ، وهذا هو نفس الحكم الذى قدمناه فى خصوص الإيجار العادى للأرض الزراعية (م ٦١٥ مدنى)[3] .

بقى ، لنستكمل صورة توزيع الغلة بين الطرفين ، أن نبين ما يتحمله كل منهما من مصروفات الأرض والزراعة . وقد كان المشرع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصا فى هذا الخصوص ، فكانت المادة ٨٣٥ من هذا المشروع تنص على ما يأتى : « ١ – مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصولات وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية للمبانى ، كل هذا يكون على المستأجر . ٢ – وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض . ٣ – ويتحمل المؤجر والمستأجر ، كل بنسبة حصته فى الغلة ، نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما فى استعمال

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ – فقرة ٧٥١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ – فقرة ٧٥١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٩ .

وسائل معتادة فى الاستغلال لاتوجد فى العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لاتتوافر عادة عند المستأجر . ٤ – كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره » : وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد هذا النص : « توزع النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو الآتى : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يتبعها من جمع المحصول ، وكذلك مصروفات صيانة العين والأدوات والترميمات التأجيرية للمبانى . ويستقل المؤجر بتحمل مصروفات الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين . ويشترك الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما فى الغلة ، فى تحمل نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد . وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ، وإنما يشترك الاثنان فى تحملها إذا رغب أحد منهما فى استعمال وسائل للاستغلال لاتوجد فى العين المؤجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة (وإلا استقل بتحملها من طلبها) ، وبشرط ألا تتوافر عادة عند المستأجر (وإلا استقل هذا بتحملها) . كل ذلك ما لم يقض اتفاق بغيره . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، ولم يذكر سبب الحذف[1] ، ويبدو أنه أريد ترك هذه المسألة للعرف الزراعى .

وقد صدر فعلا من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى ، بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادى لعبارة « بعد خصم جميع المصروفات » الواردة فى المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى ، يبين كيف توزع النفقات على المؤجر والمزارع . وقد جاء فى هذا التفسير ما يأتى :

« فى الأرض التى تزرع على نظام المزارعة ، يكون اقتسام المصروفات وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتى : »

« (أ) ما يلزم به المالك من نفقات الزراعة : ١ – الأموال الأميرية والضرائب الإضافية الحالية . ٢ – الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للزراعة (العين) ومبانيها » .

« (ب) ما يلزم به المستأجر من نفقات الزراعة : ١ – جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية من خدمة فى الأرض والزراعة وعمليات الرى ، مما لم ينص على اقتسامه . ٢ – التسميد

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤ – ص ٦٣٥ فى الهامش .

بالسماد البلدى اللازم للزراعة . ٣ – جمع المحصول . ٤ – مقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد . ٥ – تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية . ٦ – إصلاح آلات الرى والزراعة العادية – وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق فى أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر » .

« (جـ) ما يلزم به المالك والمستأجر مناصفة فى المصروفات : ١ – ما يشترى نقداً للزراعة من تقاوٍ وأسمدة كيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم عادة باليد . ٢ – تكاليف الرى بالآلات الميكانيكية فى الحدود التى تقررها وزارة الأشغال العمومية[1] . ٣ – تطهير المصارف والقنوات الرئيسية . ٤ – مايلزم للإشراف على الزراعة من خصراء وخولة – وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق فى أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر » .

ويبدو أن الأساس الذى استند إليه هذا التقسيم يقوم على المبادئ الآتية : (١) يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الرى والزراعة ، أما الترميمات غير التأجيرية كالترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها ، وكذلك الضرائب ، فيتحملها المؤجر . (٢) يقوم المستأجر بجميع ما تتطلبه الزراعة من عمل يدوى ، من خدمة فى الأرض ورى وتسميد بالسماد البلدى ومقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد وجمع المحصول . (٣) يتحمل المؤجر والمستأجر مناصفة ، أو بنسبة حصة كل منهما فى المحصول ، ما تقتضيه الزراعة من مصروفات ، كالمبالغ التى تصرف فى شراء التقاوى والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم

---

(١) وقد صدر قرار من وزير الأشغال العمومية ، بشأن أجور الانتفاع بمياه الآبار الأرتوازية ، يقضى بأن يكون الأجر الذى يؤديه المزارعون المنتفعون بهذه المياه لرى أراضيهم بحسب الفئات الآتية : الرية الواحدة للفدان ٥٠٠ مليم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، وجنيه واحد للشراق الأذرة والأرز ، بالوجه البحرى – ٦٠٠ مليم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و٢٠٠ م للشراق أو القصب ، فى مديريات الجيزة وبنى سويف والفيوم – ٦٥٠ م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و٣٠٠ م للشراق أو القصب ، فى مديريات المنيا وأسيوط بحرى فم الإبراهيمية – ٨٠٠ م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و٦٠٠ م للشراق أو القصب ، فى مديريات أسيوط قبل فم الإبراهيمية وجرجا وقنا وأسوان – وتزاد الأجرة بمقدار ٤٠٪ للأراضى الرملية البحتة و٢٠٪ للأراضى الصفراء (نصف الرملية) .

عادة باليد، وكتكاليف الرى بالآلات الميكانيكية ، وكنفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية ، وكأجور الخفراء أو الخولة[١] .

المبحث الثانى

الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة

§ ١ – الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٧١ – تسليم الأرض المؤجرة – المواشى والأدوات الزراعية – **نص قانونى** : تنص المادة ٦٢٢ من التقنين المدنى على ما يأتى : « الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر »[٢] .

---

(١) قارن عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٩ – ويقول فى هذا الصدد : « التفسير العادى الخاص بتقسيم النفقات فى الزراعة . . يبدو أن أساسه أن ما يخدم الأرض ذاتها يكون على المالك وحده ، وما يخدم المحصول وحده يتحمله المزارع ، وما يشترك فى الانتفاع به الأرض والمحصول يكون مشاركة بينهما » . وظاهر أن ثمن التقاوى ومبيدات الأمراض والحشرات وتكاليف الرى بالآلات الميكانيكية وأجور الخفراء والخولة ، كل ذلك ينتفع به المحصول وحده دون الأرض ، ومع هذا يتحمله كل من المؤجر والمزارع . والسبب ، فيما نرى ، أن هذه مصروفات نقدية فيتحملها المؤجر والمزارع ، وليست عملا يدوياً ليتحمله المزارع وحده .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣٢ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية عليه جعلته مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٥١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٠ – ص ٦٣٢) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٣٩٨/٤٨٦ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « تدخل فى التأجير بهذا الوجه الآلات الزراعية والمواشى الموجودة فى الأرض فى وقت العقد إذا كانت تلك الآلات والمواشى مملوكة للمؤجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك » . (وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٩ (مطابق) .

وقد قدمنا ، عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، أن الأحكام المتعلقة بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، كتعيين ما الذى يجب تسليمه من أرض زراعية وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن يسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتسليم ، هى نفس الأحكام التى قدمناها فى الإيجار بوجه عام ، وهى أيضاً نفس الأحكام التى تسرى على المزارعة[1] .

ويتبع فى تحديد ملحقات الأرض الزراعية فى المزارعة ما سبق إيراده فى شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة[2] .

أما فى خصوص المواشى والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فقد رأينا فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أن المواشى والأدوات الزراعية لا تعد من ملحقات الأرض ، فلا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدنى)[3] . أما فى المزارعة فإن المادة ٦٢٢ مدنى سالفة الذكر تنص صراحة على عكس هذا الحكم ، وتقضى بأن المواشى والأدوات الزراعية تعتبر من ملحقات الأرض ، فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد . ويرجع السبب فى هذا الاختلاف فى الحكم أن القاعدة فى المزارعة أن يقدم المؤجر رأس المال ويقدم المزارع العمل . ورأس المال فى المزارعة يشمل الأرض المزراعية وما يوجد عليها من مواش وأدوات زراعية ، فهذه لا يستغنى عنها فى الزراعة وتعدل فى أهميتها الأرض نفسها[4] . ولذلك يكون من المفروض ، ما لم يتفق على غير ذلك ، أنها تدخل

= التقنين المدنى الليبى م ٦٢١ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٧/٢ : والإيجار بالمزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى تستخدم فى الزراعة والموجودة فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة لصاحب الأرض ، ما لم يتفق على غير ذلك . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : أنظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٩١ – فقرة ١٠٩٣) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

(١) انظر آنفاً فقرة ١٦٤ وما بعدها وفقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٧٠ – فقرة ١٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٤) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « خلافاً لما تقدم فى الأراضى الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى =

مع الأرض فى المزارعة، ولو لم يشملها العقد . ويشترط فى ذلك أن تكون موجودة فى الأرض وقت التعاقد وأن تكون مملوكة للمؤجر، وذلك حتى يستقيم هذا الذى يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض ، إذ أن وجودها فى الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة للمؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشملها . وشرط أن تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع فى تفسيره، فيكفى أن يملك المؤجر حق الانتفاع بها ولو لم يكن مالكاً لها . فإذا كان المؤجر مستأجراً للمواشى والأدوات الزراعية أو كان له فيها حق انتفاع ، فإنها تدخل فى المزارعة مع الأرض ولو لم يذكر ذلك فى العقد[1] .

ويلاحظ أن حصة المؤجر فى المحصول هى أجرة الأرض والمواشى والأدوات الزراعية جميعاً ، وأنه يجب فى جميع الأحوال ألا تزيد على نصف المحصول كما سبق القول .

ويحرر محضر جرد بالمواشى والأدوات الزراعية ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، وما قلناه هناك ينطبق هنا[2] . فإذا لم يحرر محضر جرد ، افترض ، حتى يقيم المزارع الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشى والأدوات الزراعية فى حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضى به القواعد العامة فى ذلك[3] . أما عبء إثبات أنه يوجد بالأرض مواش وأدوات زراعية شملها العقد فيقع على من يدعى ذلك ، فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه إثباته، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات[4] .

= فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر . فهى تدخل دون اتفاق ، ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها . وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع ، والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواش » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١) .

(١) فإذا لم يكن للمؤجر حق الانتفاع بالمواشى والأدوات الزراعية ، بأن كانت مثلا مملوكة لمستأجر سابق أو معارة للمؤجر وانتهت الإعارة أو مودعة عنده ، فإنها لا تدخل فى المزارعة ولا يشملها العقد (سليمان مرقس فقرة ٣١١ ص ٥٨٢ — محمد كامل مرسى فقرة ٢٩٢ ص ٣٧٩ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٥٦ ص ٦٥٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

وما دامت المزارعة تشمل المواشي والأدوات الزراعية على النحو الذي قدمناه ، فإن المؤجر يكون ملتزماً بتمكين المزارع من الانتفاع بها . فإذا هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعوض المزارع ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلف من الأدوات الزراعية أو يقدم للمزارع أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطره المزارع بذلك ، جاز لهذا الأخير أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها ، ويكون ذلك على حساب المؤجر[١] .

٧٧٢ — *تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة* : والمؤجر في المزارعة ، كما في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، يلتزم بتعهد الأرض المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالإصلاحات غير التأجيرية حتى يتمكن المزارع من الانتفاع بالأرض واستغلالها على الوجه المرضي .

والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات غير التأجيرية التي يقوم بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعي . وقد رأينا في تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تطبيقاً لهذا العرف ، إذ قضى التفسير بأن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها[٢] . فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الثانية من المادة ٦١٤ ، وقد رأيناها تنص على ما يأتي : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات »[٣] .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استرداد ما أنفقه من

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .
(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٧٠ .
(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٧ .

المؤجر ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ : وقد سبق بيان ذلك تفصيلا عند الكلام فى الإيجار بوجه عام(١) .

§ ٢ – الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

٧٧٣ – العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها – نص قانونى : تنص المادة ٦٢٣ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ – يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شؤون نفسه . ٢ – وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع ، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد . ٣ – ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه »(٢) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٢١٩ – فقرة ٢٢٢ – وانظر أيضاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣٤ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا الفقرة الثالثة فقد كانت فى المشروع التمهيدى تجرى على الوجه الآتى : « ولا يلزم المستأجر أن يعوض بغير النتاج ما نفق دون خطأه من المواشى ، ولا أن يعوض ما بلى من الأدوات الزراعية . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك » . ووافقت لجنة المراجعة على النص بعد إدخال بعض تعديلات لفظية ، وصار رقمه ٦٥٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥١ . وفى لجنة مجلس الشيوخ عدلت الفقرة الثالثة بما يتفق مع التعديل الذى أدخل على المادة ٦١١ مدنى ، وصار نصها ، كما صارت سائر نصوص المادة ، مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأصبح رقم المادة ٦٢٣ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٢ – ص ٦٣٦) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٣٩٩ / ٤٨٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « على المستأجر بهذا الوجه أن يصرف المصاريف اللازمة لحفظ ما يوجد بالأرض من المبانى وغيرها من المأوى ، وأن يبذل جهده فى خدمة الأرض . وعليه أيضاً أن يستعوض الآلات التى بليت بكثرة الاستعمال ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن لا يكون ملزماً أن يستعوض الحيوانات التى نفقت إلا من النتاج فقط إذا كان هلاكها بدون تقصير منه » .

(ويختلف التقنين المدنى القديم عن التقنين المدنى الجديد فى أن الأول لا يميز بين العناية الواجبة فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع وبين العناية الواجبة فى المحافظة على الأرض – ومع ذلك انظر سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٢ – ص ٥٨٣ حيث يذهب إلى أن التقنين المدنى القديم قصد بعبارة « وأن يبذل جهده فى خدمة الأرض » أن يبذل المستأجر ما يبذله من العناية =

ويميز القانون ، كما نرى ، بين العناية الواجبة فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع[1] وبين العناية الواجبة فى المحافظة على الأرض والمواشى والأدوات الزراعية .

(أ) أما فى الزراعة والمحافظة على الزرع ، فالمزارع شريك للمؤجر فى المحصول كما قدمنا . لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع أن يبذله من العناية فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع . فقرر أنه يجب أن يبذل فى ذلك من العناية « ما يبذله فى شؤون نفسه » ، وهذا قياساً على ما جاء فى الفقرة الثانية من المادة ٥٢١ مدنى من أن على الشريك « أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة » : ومؤدى ذلك أن العناية التى يجب أن يبذلها المزارع فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع هى نفس العناية التى يبذلها فى شؤونه الخاصة . والزراعة هنا فعلا من شؤونه الخاصة ، إذ هو يملك ما لا يقل عن نصف المحصول . والمؤجر يتحمل نتيجة اختياره للمزارع ، فإن اختاره شخصاً عادياً من أوساط الناس كما هو الغالب ، كانت العناية المطلوبة من المزارع هى عناية الشخص العادى . وإن أساء الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالإهمال فى شؤونه الخاصة ، تحمل تبعة ذلك ، وليس له أن يطلب من

= عادة فى شؤونه الخاصة — وفى أنه يلزم المزارع باستعراض الآلات التى بليت وباستعراض ما نفق من الحيوانات بما ينتج منها) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٠ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٢ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لا مقابل — ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيمكن العمل به فى التقنين العراقى — وقد نصت المادة ٨٠٨ مدنى عراقى على ما يأتى : « لصاحب الأرض ولاية التوجيه فى استغلالها ، وله الرقابة على أعمال الزراعة . وسلطته فى ذلك يحددها القانون أو الاتفاق أو العرف » . ولهذا النص نظير فى المشروع التمهيدى للتقنين المدنى المصرى حذف فى لجنة المراجعة — انظر فى التقنين المدنى العراقى عباس حسن الصراف فقرة ١٠٩٧ — فقرة ١٠٩٨ .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

(١) والمزارع بوجه خاص يلتزم بزراعة الأرض وبجعلها تنتج لأن المؤجر شريك له فى المحصول ، بخلاف الإيجار العادى للأرض فإن المستأجر إذا لم يزرع الأرض ولم يلحقها ضرر من جراء عدم زراعتها لم يكن مسئولا قبل المؤجر مادام يدفع الأجرة (محمد لبيب شنب فقرة ٤٣٤ ص ٤٧٤) .

هذا الشخص إلا العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة، وهي أدنى من عناية الشخص العادي. وإن أحسن الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالحرص والدقة في عمله، أفاد من ذلك، وكان له أن يطلب من هذا الشخص العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة، وهي أعلى من عناية الشخص العادي[1].

وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هي إجمالا جميع العمليات اللازمة للزراعة، من خدمة الأرض، وخدمة الزراعة، والتسميد، والحرث، والبذر، والري، ومقاومة الآفات، وجمع المحصول، وتخزينه. ويستوي أن يعمل في ذلك بنفسه، أو بأولاده، أو بعماله، أو بالماشية، أو بالآلات الزراعية. ففي كل هذه الأعمال، ثم في المحافظة على المحصول قبل الجمع وبعده، يجب أن يبذل من العناية ما يبذله في شؤونه الخاصة. وقد يرقى ذلك إلى أعلى من عناية الشخص العادي، وقد ينزل إلى أدنى من هذه العناية، وذلك بحسب ما هو معروف عنه من نشاط أو إهمال. والغالب أن يلتزم عناية الشخص العادي، إذ أنه يكون عادة شخصاً من أوساط الناس في العناية بشؤونه.

وهنا تتأكد فكرة المشاركة ما بين المزارع والمؤجر، أو ما بين العمل ورأس المال. فالمزارع يشعر، وهو يقوم بأعمال الزراعة أنه شريك لصاحب الأرض، وأنه مطلوب منه أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤونه الخاصة ولو كان ذلك أعلى من عناية الرجل العادي. والمزارعة، على هذا الأساس، لا تزال نظاماً زراعياً نافعاً، وبخاصة بعد أن قلت الملكيات الزراعية الكبيرة وانتشرت الملكيات الزراعية المتوسطة والصغيرة عقب تطبيق قانون الإصلاح الزراعي، إذ المزارعة أكثر ما تفيد في الملكيات الزراعية غير الكبيرة. فهي من ناحية تفيد صاحب الأرض يعطي أرضه مزارعة فلا يقطع صلته بها، ويكسب من غلتها أكثر مما يكسب في الإيجار العادي — ففي هذا الإيجار لا يأخذ كما رأينا أكثر من سبعة أمثال الضريبة — ويأمن في الأزمات الاقتصادية تقلب العملة وتغير أسعارها فيما لو أخذ الأجرة نقداً. وهي من ناحية أخرى تفيد الفلاح، إذ يشعر أنه شريك

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد: «العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة. فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية، لأنه هو الذي اختاره» (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤).

لصاحب الأرض كما سبق القول فيرتفع عن مستوى العامل الزراعى ، ثم يساهم فى المسئولية وفى المكسب ، ويستعين بقدرة صاحب الأرض على الإنفاق فى تحسينها ، ويستطيع أن يقترض منه ما يحتاج إليه وينظره صاحب الأرض إلى وقت بيع المحصول . وبقدر ما يقوم من التعاون بين المزارع والمؤجر ، يؤتى هذا النظام فى الاستغلال الزراعى ثمرته . وفى الشركة التى أقامها القانون ما بين المزارع والمؤجر ، قد جعل كلا منهما شريكاً على قدم المساواة مع الآخر ، يقوم بواجبه ويتقاضى حقه . ولم يجعل لأحد منهما سيطرة على الآخر ، واقتصر على أن يعين لكل منهما ما يجب أن يقوم به من التزامات ، حتى يسير الاستغلال على الوجه المرضى . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً هو المادة ٨٣٣ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « المؤجر هو الذى يتولى التوجيه فى استغلال الأرض ، وله الرقابة على أعمال الزراعة ، ويكون كل ذلك فى حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففى حدود العرف »[1] . فحذف هذا النص فى لجنة المراجعة . وبذلك تقوم الشركة ما بين المزارع والمؤجر على أساس من المساواة والتعاون ، كل منهما مسئول عن القيام بالتزاماته ، دون أن يكون لأحد منهما حق التوجيه والرقابة[2] .

(ب) وأما فى المحافظة على الأرض وما يلحق بها من مواش وأدوات زراعية ، فقد رجع القانون هنا إلى معيار الشخص المعتاد ، لأن الأرض والمواشى والأدوات الزراعية هى ملك للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها ، فيجب

---

(١) وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « لا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة ، بل هو الذى يتولى التوجيه والرقابة فى حدود الاتفاق والعرف ، لأنه شريك ويهمه نجاح المحصول » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١ فى الهامش) . ولهذا النص نظير فى المادة ٨٠٨ من التقنين المدنى العراقى سبق ذكره (انظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) .

(٢) ومؤدى ذلك أن يقوم المزارع بزراعة الأرض تحت مسئوليته طبقاً لما تهديه إليه تجاربه ، هذا مع عدم الإخلال بأى اتفاق أو عرف ينظم هذه المسألة (سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٤ هامش ١) .

وقد كانت المادة ٥ من قانون ١٨ يوليه سنة ١٨٨٩ فى فرنسا تجعل التوجيه والرقابة للمؤجر ، ثم جاء قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ فألغى هذا النص (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٧) .

أن يبذل فى المحافظة عليها والعناية بها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهذه هى العناية المطلوبة فى مثل هذه الحالة . فلا يطلب إذن من المزارع عناية أعلى من عناية الشخص المعتاد ولوكانت عنايته بشؤون نفسه أعلى من هذه العناية ، كما تقتضى منه عناية الشخص المعتاد ولوكانت عنايته بشؤون نفسه أدنى من هذه العناية . ومن ثم يكون مسئولا عما يصيب الأرض من تلف فى أثناء الانتفاع بها ، وكذلك يكون مسئولا عما نفق من المواشى وما يلى من الأدوات الزراعية . ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسئولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية فى المحافظة على هذه الأشياء ما يبذله الشخص المعتاد . وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة فى الإيجار ، إذ تنص المادة ٥٨٣ مدنى ، كما رأينا ، على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفاً »(١) .

وقد بينا ، عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، مقدار العناية المطلوبة من المستأجر بالنسبة إلى المواشى والأدوات الزراعية ، وهى نفس العناية المطلوبة منه فى المزارعة . فعليه ألا يحمل المواشى تعمل أكثر من طاقتها ، وأن يقوم بغذائها وعلاجها وإيوائها . وعليه أن يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يهملها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولا ما لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبى لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة فى حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك التزم المؤجر بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . أما إذا لم يستطع نفى المسئولية عنه ، التزم هو بتعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشى . وقد تقدم تفصيل القول فى كل ذلك(٢) .

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ، وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٤ .

أما نتاج الماشية ، فهى فى المزارعة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبة حصة كل منهما فى المحصول ، وذلك بخلاف الإيجار العادى ففيه النتاج ملك المستأجر كما رأينا[١] . فإذا نفق عدد من الماشية فى ظروف طبيعية ، وعوضه المزارع من النتاج ، رجع بحصته فى هذا النتاج على المؤجر .

وإذا أخل المزارع بالتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشى والأدوات الزراعية ، فلهذا الإخلال جزاء مدنى هو التنفيذ العينى أو الفسخ ، مع التعويض فى الحالتين ، وذلك كله على النحو الذى قدمناه مفصلا عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية[٢] . وللإخلال كذلك جزاء جنائى ، هو الوارد فى المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعى . وقد رأينا هذه المادة تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته فى العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدى إلى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها... » . وقد سبق بيان ذلك[٣] .

٧٧٤ — القيام بالإصلاحات التأجيرية : والمزارع ككل مستأجر ، ملتزم بإجراء التصليحات التأجيرية . وهذه التصليحات يعينها الاتفاق أو العرف الزراعى . وقد رأينا أن تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى حدد العرف فى ذلك ، فذكر أن المزارع يقوم بتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية ، وبإصلاح آلات الرى والزراعة العادية[٤] .

فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدنى ، وقد رأيناها تنص على ما يأتى : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٥٥ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٦٩ .

للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » . وقد تقدم تفصيل القول فى ذلك ، كما تقدم بيان الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام[١] .

٧٧٥ – عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن – نص قانوني : تنص المادة ٦٢٥ من التقنين المدنى على ما يأتى : « لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر »[٢]. ثم أتى قانون الإصلاح الزراعى ، كما رأينا ، فنص فى المادة ٣٢ منه على أنه « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه » . وقد استخلصنا من هذا النص أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار . وقررنا أنه إذا أخل المستأجر بذلك وأجر من الباطن ، فإن الرأى الراجح أن يكون عقد الإيجار الأصلى باطلا وتقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن[٣] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٨ – فقرة ٣٩٠ وفقرة ٧٥٦ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يتضمن فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد ». وفى لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأصبح رقم النص ٦٥٤ فى المشروع التمهيدى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ – ص ٦٤٢) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن النص مجرد تطبيق للقواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٢ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٤ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨١٠ : لا يجوز فى المزارعة أن يؤجر المزارع الأرض إلى غيره أو أن يتنازل عن الإيجار لأحد إلا برضاء صاحب الأرض . فإذا أخل بذلك ، جاز لصاحب الأرض أن يفسخ العقد أو يطالب المزارع بالتعويض . (وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ، مع ملاحظة أن المبادئ العامة فى التقنين العراقى لا تمنع من الجمع بين الفسخ والتعويض – انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١٠١ – فقرة ١١٠٢) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٥٨ .

فنى المزارعة إذن حرم التقنين المدنى على المزارع أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر. ثم أتى قانون الإصلاح الزراعى فحرم فى إيجار الأرض الزراعية — وتدخل فى ذلك المزارعة — الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بتاتا حتى لو رضى المؤجر. ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعى قد عدل التقنين المدنى فى هذه المسألة ، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر. ويلاحظ أن هذا التحريم فى المزارعة يقوم على اعتبارين : الاعتبار الأول وهو خاص بالمزارعة يرجع إلى أن شخصية المزارع ملحوظة فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن[1] ، ومقتضى هذا أنه يجب أن يصح ذلك متى رضى المؤجر ، وهذا ما يقرره التقنين المدنى فعلا كما رأينا[2]. والاعتبار الثانى ، وهو عام يشمل المزارعة والإيجار العادى للأرض الزراعية ، يرجع إلى أنه لا يجوز إيجار الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه . وهذا الاعتبار الثانى هو الذى يتغلب لأنه يتعلق بالنظام العام ، فوجب إذن القول بأنه لا يجوز للمزارع أن يزارع من الباطن أو أن يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر، وذلك مطاوعة للاعتبار الثانى دون الاعتبار الأول .

فإذا زارع المزارع من الباطن أو تنازل عن المزارعة ، فإن الجزاء على ذلك يختلف فى التقنين المدنى عنه فى قانون الإصلاح الزراعى . فالتقنين المدنى يلتزم

---

(١) وبخاصة إذا لوحظ أن المزارع لا يلتزم فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع إلا ببذل العناية التى يبذلها فى شؤون نفسه ، فوجب أن يترك إلى صاحب الأرض أن يختار من يطمئن إلى حسن عنايته (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فقرة ٣١٥ ص ٥٩٠) .

(٢) فتكون القاعدة فى المزارعة إذن هى عكس القاعدة المقررة فى الإيجار العادى ، ولا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط يبيح ذلك ، أما فى الإيجار العادى فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط مانع . وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٦٢٥ مدنى : « يعرض هذا النص وما بعده . . لانتهاء عقد المزارعة على أساس أن شخصية المزارع ملحوظة فى هذا العقد ، وهذه هى الفكرة الأخرى التى تقوم إلى جانب فكرة الشركة ، وينبنى عليها ما يأتى : لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن ، حتى لو لم يوجد شرط مانع . فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة ، إذ هى ملحوظ فيها شخصية المزارع . فإذا أخل هذا بالشرط المانع ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض » . (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤١) .

القواعد العامة ، ويجيز للمؤجر أن يفسخ المزارعة لإخلال المزارع بالتزامه ، فتسقط المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، ومن ثم يسترجع المؤجر الأرض ، وله فوق ذلك أن يطالب المزارع بالتعويض عن الإخلال بالعقد . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٥ مدنى يتضمن فقرة فى هذا المعنى تجرى على الوجه الآتى : « فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد » . وقد حذفت هذه الفقرة اكتفاء بالقواعد العامة[1] . أما قانون الإصلاح الزراعى فقد رأيناه يبطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمزارع من الباطن على أساس المزارعة من الباطن ، أو يقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن المزارعة مع إبطال المزارعة فيما بين المؤجر والمزارع[2] .

ونرى أنه يجب فى الأصل أن يسرى الجزاء الذى يقضى به قانون الإصلاح الزراعى ، إذ أنه ينسخ من التقنين المدنى ما يتعارض مع أحكامه . ومن ثم يكون للمؤجر أن يبطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بينه وبين المزارع من الباطن أو المتنازل له عن المزارعة ، ويعتبر هذا أو ذاك هو المزارع محل المزارع الأصلى . ولكن لما كان لشخصية المزارع فى المزارعة اعتبار جوهرى بحيث لا يجبر المؤجر على قبول مزارع لا يرضاه ، لذلك نرى أن يكون للمؤجر الخيار بين قبول المزارع من الباطن أو المتنازل له عن المزارعة مزارعاً محل المزارع الأصلى على الوجه الذى قدمناه ، أو الاقتصار على إبطال المزارعة فيسترجع المؤجر الأرض مع الرجوع على المزارع الأصلى بالتعويض .

٧٧٦ — *وجوب ألا يجمع المزارع فى حيازته أكثر من خمسين فداناً —*

إحالة : وقد قدمنا أن القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ قضى بأنه « لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضى الزراعية وما فى حكمها غير المملوكة لهم مساحة

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ — ص ٦٤١ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٨ .

تزيد على خمسين فداناً . . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً . . . » . وقررنا فى هذا الشأن أن الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره – بطريق الإيجار العادى أو بطريق المزارعة – خمسون فداناً فقط ، ويدخل فى ذلك ما هو مملوك له ويضع يده عليه .

فالمزارع إذن لا يستطيع أن يجمع إلى الأرض التى أخذها مزارعة أرضاً زراعية أخرى بطريق الإيجار مزارعة أو بطريق الإيجار العادى بحيث يكون ما يزرعه ، ويدخل فى ذلك ما هو مملوك له ، أكثر من خمسين فداناً . وقد تقدم تفصيل ذلك عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، فنحيل هنا إلى ما قدمناه هناك[1] .

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة

٧٧٧ – امتداد المزارعة بحكم القانون – إحالة : قدمنا أنه منذ صدر قانون الإصلاح الزراعى ، تتابعت التشريعات تمد بحكم القانون إيجار الأراضى الزراعية عند انتهائه ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنيب المالك للمستأجر[2] . وهذه التشريعات تسرى على المزارعة سريانها على الإيجار العادى ، ومن ثم تمتد بحكم القانون المزارعة بعد انقضاء مدتها بنفس الشروط التى تنص عليها هذه التشريعات . وقد سبق تفصيل ذلك ، فنحيل إلى ما قدمناه فى هذا الشأن[3] .

٧٧٨ – حق المزارع فى البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها – إحالة : وقدمنا أيضاً عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، أنه يجوز للمستأجر ، إذا لم تنضج غلة الأرض عند

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٦١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٦١ – فقرة ٧٦٢ .

انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدى الأجرة المناسبة (م ٦١٧ مدنى) . وينطبق هذا الحكم على المزارعة ، على الوجه الذى تقدم تفصيله[1] ، على أن المزارع – والمؤجر شريكه فى المحصول – لا يدفع أجرة عن المدة التى بقى فيها المحصول الأرض بعد انتهاء المزارعة إلا بنسبة حصته فى هذا المحصول[2].

وقدمنا كذلك ، فى الإيجار العادى للأرض الزراعية ، أنه لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك (م ٦١٨ مدنى) . وهذه الأحكام تسرى على المزارع ، بالتفصيلات التى قدمناها فى ذلك[3] .

٧٧٩ – انتهاء المزارعة بموت المستأجر – نص قانونى : تنص المادة ٦٢٦ من التقنين المدنى على ما يأتى : « لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر »[4] . وقد قدمنا أنه فى الإيجار العادى تنص المادة

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٦٣ .

(٢) وقد نصت المادة ٨١٤ من التقنين المدنى العراقى على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « إذا انقضت المدة قبل إدراك الزرع ، يبقى الزرع إلى إدراكه ، ويلزم المزارع أجر ما فيه نصيبه من الأرض » – انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٠ – وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٣١٠ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٦٤ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٣٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » . وأقرته لجنة المراجعة مع حذف العبارة الأخيرة « كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٥٥ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ – ص ٦٤٣) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم م ٤٠٠/٤٨٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « وينقضى التأجير المذكور بموت المستأجر أو بأى حادثة تمنعه من الزراعة ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التى لم تحصد » . (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٣ (مطابق) .

٦٠١/١ مدنى على أنه « لاينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر »[١]. أما المزارعة فلا تنتهى هى أيضاً بموت المؤجر ، ولكنها تنتهى بموت المزارع لأن شخصيته ملحوظة فى العقد كما قدمنا[٢] .

فإذا مات المؤجر ، بقى المزارع ملتزماً نحو الورثة ، ويتقاسم المحصول معهم بالنسبة التى كان يتقاسمه بها مع المؤجر نفسه . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر فى حدود التركة .

وإذا مات المزارع ، انتهت المزارعة بحكم القانون ولو قبل انقضاء

= التقنين المدنى الليبى م ٦٢٥ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨١٢ : ١ – لاتنفسخ المزارعة بموت صاحب الأرض ولا بموت المزارع . ٢ – ومع ذلك فإذا مات المزارع ، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . (ويختلف التقنين العراقى عن التقنين المصرى فى أن التقنين العراقى لا يفسخ المزارعة بموت المزارع ، إلا إذا طلب الورثة ذلك وأثبتوا أن المزارعة أصبحت أعباؤها بسبب موت مورثهم أثقل من أن يتحملوها . وكان الأولى أن يقضى التقنين العراقى بانفساخ المزارعة بموت المزارع ، كما قضى بعدم جواز المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، إذ أن شخصية المزارع ملحوظة فى المزارعة وهذا الاعتبار يؤدى إلى كل من هذين الحكمين . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٢ – فقرة ١١١٤) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦١ .

(٢) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٦٢٦ ملغى سالفة الذكر : « تنقضى المزارعة بموت المزارع لأنه هو الذى لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر فلا ينهى المزارعة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢) .

وقد قضى بأن عقد الإجارة المنصوص فيه على أجرة معينة وعلى أن للمؤجر ثلث المحصول معناه عرفاً أن المستأجر يدفع ثلثى الأجرة المبينة بالعقد ويسلم المؤجر ثلث المحصول أيضاً . هذا العقد فى الحقيقة عقد مختلط من إجارة ومزارعة: إجارة فى الثلثين ومزارعة فى الثلث . ويأخذ كل جزء حكمه . وإذا لوحظ أن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت المستأجر أو بحادثة قهرية تمنعه من الزراعة ، والمزارعة تنفسخ ، التزم المؤجر بالتعويض عن الثلثين إذا اغتصب الأرض عند الوفاة أو الحادثة القهرية ، مع ملاحظة أن المستأجر مكلف بخدمة الزراعة والصرف عليها كلها حتى الحصد ويجب تقدير ذلك (العياط ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ المحاماة ٣ ص ٢٨٥) . والأولى أن يعتد بالعنصر الغالب ، فإذا كان هو الأجرة الثابتة كان العقد إيجاراً عادياً ، وإذا كان هو نسبة معينة من المحصول كان العقد مزارعة (محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧) .

مدتها[1] . على أن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ويصح الاتفاق بين الطرفين مقدماً على أن موت المزارع لا تنتهى به المزارعة ، فتلتزم الورثة بالعقد إذا كان من بينهم من يستطيع القيام بزراعة الأرض ، وإلا جاز لهم أن يطالبوا إنهاء المزارعة بالرغم من وجود هذا الاتفاق . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٦ سالفة الذكر يتضمن عبارة فى آخره بهذا المعنى على النحو الآتى : «كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » . فحذفت هذه العبارة فى لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفها يرجع إلى الاكتفاء بالقواعد العامة فى هذا الشأن[2] .

ويلحق بموت المزارع أن يصبح عاجزاً عن زراعة الأرض ، لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لتجنيد أو لحبس أو لغير ذلك من الأعذار ، فتنتهى المزارعة ولو قبل انقضاء مدتها لما ذكرناه من أن شخصية المزارع ملحوظة فى العقد . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذا المعنى هو المادة ٨٣٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأى سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر فى حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، كان للمؤجر أن يفسخ العقد » . وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لشيخوخة أو لأى سبب آخر ، فلا يحل محله إلا أحد من أفراد أسرته إذا كان ذلك مستطاعاً بحيث يتحقق استغلال

---

(١) ولا يتوقف إنهاؤها على طلب من المؤجر أو من ورثة المزارع . بل لو أن الفريقين اتفقا بعدموت المزارع على المضى فى المزارعة ، كان هذا عقداً جديداً لا استمراراً للمزارعة الأولى (سليمان مرقس فقرة ٣١٦ ص ٥٩١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٩ ص ٦٥٦ — محمد لبيب شنب فقرة ٤٣٧ . قارن مع ذلك استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٧٦ : وقد استخلصت المحكمة من بقاء المالك مع ورثة المزارع على أن هناك اتفاقاً على بقاء المزارعة بعد موت المزارع) . هذا ولا يمنع ذلك من جواز الاتفاق مقدماً على أن موت المزارع لا ينهى المزارعة ، كما سنرى حالا ، ولا من جواز أن تطلب ورثة المزارع الحلول محل مورثهم كما سيأتى (انظر ما يلى فقرة ٧٨٠) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ — ص ٦٤٣ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

الأرض استغلالا مرضياً ، فإن لم يكن ذلك مستطاعاً كان للمؤجر أن يفسخ الإيجار[١] » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفه يرجع إلى أنه تطبيق للقواعد العامة ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه[٢] .

٧٨٠ – ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها – نص قانونى: تنص المادة ٦٢٧ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ – إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل . ٢ – ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى »[٣] .

---

(١) وقد نصت المادة ٨١١ من التقنين المدنى العراقى على أنه « إذا تعذر على المزارع أن يزرع الأرض لمرض أو لأى سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد عائلته ، أو إذا أصبحت عائلته فى حال لا يتيسر معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، كان لصاحب الأرض أو المزارع أن يطلب فسخ العقد . انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ – ص ٦٤١ فى الهامش – وفى فرنسا تنتهى المزارعة أيضاً بتحويلها إلى إيجار عادى بناء على طلب أى من الطرفين ، وقد قضت بذلك المادة ٥١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ ، وأكد الحكم قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ (انظر فى انتقاد هذا الحكم وما يترتب عليه من عدم استقرار المزارعة كطريق من طرق الاستغلال الزراعى بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٩) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٤٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد فيما عدا خلافات لفظية طفيفة . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية أصبح معها النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٥٦ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٣ – ص ٦٤٥) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم العبارة الأخيرة من المادة ٤٠٠/٤٨٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التى لم تحصد » . (وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد ، غير أن التقنين القديم لم يصرح برجوع المزارع على المؤجر بأجر عادل عن العمل) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٦ (مطابق) .

والمزارعة تنتهى قبل انقضاء مدتها إما لسبب يرجع إلى المؤجر كإخلال هذا بالتزاماته فيطلب المزارع الفسخ مع التعويض ، وإما لسبب يرجع إلى المستأجر كأن يخل هذا بالتزاماته أو يموت أو يعجز عن الزراعة على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

فإذا انتهت قبل انقضاء مدتها لأى سبب . وجبت تصفية الحساب بين الطرفين . ويكون ذلك على الوجه الآتى : الزرع الذى نضج يقتسم بين الطرفين بالنسبة التى كان يقتسم بها لو لم تنته المزارعة قبل انقضاء مدتها . أما الزرع الذى لم ينضج فهو للمؤجر لأنه قائم فى أرضه . ولما كان المزارع قد قام بنصيبه من الصرف على هذه الزراعة ، كأن يكون قد شارك فى المبالغ التى صرفت فى شراء التقاوى والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات وفى تكاليف الرى بالآلات الميكانيكية وفى نفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية وفى أجور الخفراء والحولة ، أو يكون قد قام بالإصلاحات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيســـية وإصلاح آلات الرى والزراعة العادية ، فإنه — هو أو ورثته إذا كانت المزارعة قد انتهت بموته — يسترد من المؤجر ما صرفه . ثم إن المزارع قد قام أيضاً بجميع الأعمال التى تقتضيها زراعة المحصول الذى لم ينضج ، فقد خدم الأرض والزراعة من حرث وبذر وغير ذلك وقام بالتسميد والرى ، وقاوم الآفات التى تقاوم عادة باليد ، فيستحق تعويضاً عادلا عما قام به من العمل ، ويرجع بذلك على المؤجر إلى جانب استرداد النفقات التى صرفها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « إذا انقضت

= التقنين المدنى العراقى م ٨١٣ : إذا فسخ العقد والزرع بقل ، يخير صاحب الأرض بين أن يقسم الزرع عيناً على الشرط المتفق عليه ، وبين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع ، وبين أن ينفق على الزرع حتى ينضج فيرجع بما أنفقه فى حصة المزارع .

(والتقنين العراقى يجعل لصاحب الأرض الخيار بين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع — وهذا يقابل بوجه عام ما يقضى به التقنين المصرى من إعطاء الورثة المصروفات والأجر العادل عن العمل — وبين أن يتربص بالزرع حتى ينضج ويتقاسمه مع ورثة المزارع . وإذا اختار الأمر الثانى ، فهو بين أن يترك الورثة ينفقون على حصتهم فى الزرع ، وبين أن ينفق هو على أن يرجع بما أنفق فى حصة المزارع — انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١١٦ — فقرة ١١١٨) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التي صرفها على المحصول الذي لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج ، فيحصد ويقسم »[١] .

غير أنه في حالة انتهاء المزارعة بموت المزارع ، أجاز القانون للورثة ، بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيستمروا في الزراعة حتى ينضج المحصول الذي لم ينضج ، وليقتسموه مع المؤجر بالنسبة التي اقتسموا بها المحصول الذي نضج . ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة على الوجه المرضي ، فإن وجد وطلب الورثة الاستمرار في المزارعة لم يجز للمؤجر أن يرفض ذلك . وتقول المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد : « ويزيد المشروع حكماً جديداً يقضي بأنه في حالة إنتهاء المزارعة بموت المستأجر ، يكون للورثة الخيار بين تقاضي ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى ينضج المحصول ويحصد ، فيأخذوا حصتهم منه ، ما داموا يستطيعون العمل على الوجه المرضي »[٢] .

ويقاس على حالة موت المزارع حالة عجزه عن العمل لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار . فإنه يجوز أيضاً في هذه الحالة ، بدلا من أن يسترد المزارع النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يعرض على المؤجر من أفراد أسرته من يكون قادراً على أن يحل محله ويقوم بالزراعة على الوجه المرضي ، وعند ذلك يبقى المزارع في الأرض ممثلا بأفراد أسرته حتى ينضج المحصول فيقتسمه مع المؤجر[٣] . أما إذا كانت أسرة المزارع في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، فلا مناص عند ذلك من انتهاء المزارعة ، ويسترد المزارع النفقات التي صرفها وأجراً عادلا عن العمل . وقد كانت المادة ٨٣٨ من المشروع التمهيدي تنص صراحة على هذا الحكم ، إذ تقول كما رأينا : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ – ص ٦٤٥ .

(٣) قارن سليمان مرقس فقرة ٣١٦ ص ٥٩٢ – ويذهب إلى أنه لا يجوز في حالة عجز المزارع عن الزراعة أن يحل محله أحداً من أفراد أسرته ولو كان قادراً على أن يسير بالزراعة على الوجه المرضي – وقارن أيضاً منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٠ – محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧ .

مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر فى حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، كان للمؤجر أن يفسخ العقد »[1] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٧٩ .

وقد أورد التقنين المدنى العراقى أنواعاً أخرى من الإيجار ترد على الأرض الزراعية ، تركها التقنين المدنى المصرى تحكمها المبادئ العامة والعرف الزراعى وأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها من مصادر القانون . وهذه هى :

١ – المساقاة (م ٨١٦ – ٨٢٣ مدنى عراقى) – وقد عرفتها المادة ٨١٦ مدنى عراقى بأنها « عقد على دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره » . انظر أيضاً م ١٠١٤ – ١٠١٧ من التقنين المدنى الليبى .

٢ – المغارسة (م ٨٢٤ – ٨٣٧ مدنى عراقى) – وقد عرفتها المادة ٨٢٤ مدنى عراقى بأنها « عقد فى إعطاء واحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ، ويتعهد بتربيتها مدة معلومة ، على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة » . ولا يجوز أن تقل مدة المغارسة عن خمس عشرة سنة (م ٨٢٥ مدنى عراقى) ، وعلى المغارس أن يتم الغراس فى مدة خمس سنوات ما لم يتفق على غير ذلك (٨٢٧ مدنى عراقى) ، وللمغارس أن يطلب القسمة بعد انتهاء مدة المغارسة إذا أصبح شريكاً فى الأرض والشجر ، أما إذا أصبح شريكاً فى الشجر فقط كان لرب الأرض أن يطلب تملك حصة المغارس من الشجر (م ٨٣٠ مدنى عراقى) – انظر أيضاً م ١٠٠٣ – ١٠١٢ من التقنين المدنى الليبى .

٣ – التزام البساتين (م ٨٣٤ – ٨٤٠ مدنى عراقى) – وقد عرفته المادة ٨٣٤ مدنى عراقى بأنه « عقد يتضمن إعطاء أحد الطرفين بستاناً معلومة للطرف الثانى ليستوفى ثمرتها مدة معلومة لقاء بدل معلوم » . وعلى صاحب البستان أن يمكن الملتزم من دخول البستان للمحافظة على الثمر وجنيه عند إدراكه ولاستيفاء المنفعة المستحقة له (م ٨٢٦ مدنى عراقى) . وللملتزم أن يزرع الأرض الخالية بين الأشجار والأراضى التى تعد جزءاً متمماً للبستان (م ٨٣٥ مدنى عراقى) ، وإذا لم يوجد اتفاق أو نص اتبع فى عقد التزام البساتين العرف الجارى ، فإذا لم يوجد عرف طبقت أحكام البيع بالنسبة للثمر وأحكام الإيجار بالنسبة لزراعة الأرض (م ٨٤٠ مدنى عراقى) .

وعرض التقنين المدنى العراقى بعد ذلك إلى إجارة وسائط النقل (م ٨٤١ – ٨٤٦ مدنى عراقى) نقل فيها أحكام الشريعة الإسلامية فى إجارة دواب الركوب والحمل .

انظر فى كل ما تقدم عباس حسن الصراف فقرة ١١١٩ – فقرة ١١٦٩ .

ولم يعرض التقنين المدنى المصرى ولا التقنينات المدنية العربية الأربعة الأخرى لإجارة الماشية مقابل نصيب فى نتاجها وصوفها ولبنها . وتسمى الإجارة بالفائدة ، وفى فرنسا "bail à cheptel" – وقد أفرد لها التقنين المدنى الفرنسى نصوصاً خاصة (م ١٨٠٠ – ١٨٣١ من هذا التقنين) ، بين فيها أنواعها المختلفة ، وفصل أحكامها . وهذه الإجارة معروفة فى مصر ، =

= والأستاذ أحمد فتحي زغلول (ص ٢٨٠ – ص ٢٨٢) هو الذي سماها الإجارة بالفائدة ، وتسمى في الأرياف « شركة » (محمد كامل مرسي فقرة ٣٤٠) . ويتبع في مصر في شأنها العرف الزراعي ، ويختلف هذا العرف باختلاف الجهات ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ١١٠) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٥ ، وقد جاء فيه ما يأتي : « أما في القانون المصري فلم يذكر المشرع شيئاً عن هذا الإيجار إلا فيما يتعلق بإيجار المواشي في عقد المزارعة . . لذلك يجب في مصر الرجوع في هذا الموضوع عند سكوت القانون إلى عرف البلد . (ويقول الأستاذ جرانمولان – في العقود فقرة ٤٤٦ – بوجوب الرجوع إلى قواعد القانون الفرنسي ، ويستند في ذلك إلى حكم صادر من المحكمة الجزئية المختلطة بمصر – ٢٠ فبراير سنة ١٨٩٥ م ٧ ص ١٥٩ – ويقرر هذا الحكم أنه عند عدم وجود شرط مخالف ، يكون تقدير الماشية من شأنه أن يحمل خطر الهلاك على المستأجر ، فيجب عليه أن يعوض النقص ، كما له أن يأخذ الزيادة ، وشراء المستأجر لنصف الماشية ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد ، وإنما يقتصر على تعديل نتائجه القانونية بمعنى أنه لا يلزم المستأجر عند نهاية الإيجار إلا برد ما تعادل قيمته نصف القيمة المقررة وقت العقد – ويلاحظ أن هذا الحكم لم يشر إلى القانون الفرنسي وإن كان قد طبق قاعدة تقرب من قواعد "cheptel de fer" في هذا القانون ، إلا أنه من الجائز أن المحكمة ثبت لها أن العرف المصري الذي يجب الأخذ به في هذا الموضوع موافق لما تقدم – ولكننا نرى وجوب اتباع العرف المصري لا القانون الفرنسي ، فإن قواعد هذا القانون نفسها مأخوذة من العرف في فرنسا ، فوجب على كل بلد أن تتبع العرف الخاص بها – وقد سمى المرحوم أحمد فتحي زغلول إيجار المواشي بإجارة الفائدة ، وعرفها بأنها اجارة الماشية مقابل نصيب في نتاجها وصوفها وضرعها . وقرر أن صورها مختلفة باختلاف الأقاليم ، وقد تختلف من قرية إلى أخرى . ففي بلد يكون معناها تسليم الماشية إلى المستأجر ، يتكفل بمؤونتها وصيانتها ، ويستغل ضرعها ، وينتفع بعملها ، وللمالك نصف نتاجها . وفي بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف مما ذكر ، وفي الثالثة غير ذلك (شرح القانون المدني ص ٢٨١ – ص ٢٨٢) . »

الفصل الثالث

إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

الفرع الأول

إيجار الوقف

٧٨١ – أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية : عرض التقنين المدنى الجديد لإيجار الوقف فى مواد سبع (م ٦٢٨ – ٦٣٤) ، وقد أخذ هذه النصوص من الشريعة الإسلامية ، وهى مصدر النظام القانونى للوقف وما يتعلق به من أصل وإدارة . ولا يوجد مقابل لهذه النصوص فى التقنين المدنى القديم ، فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العملية فى العهد الماضى . بل ترك الأمر للقضاء ، وطبق القضاء المختلط دون القضاء الوطنى أحكام الشريعة الإسلامية فى ذلك[1] ، وقنن التقنين المدنى الجديد هذه الأحكام كما طبقها القضاء المختلط .

---

(١) كان القضاء المختلط فى عهد التقنين المدنى القديم يطبق أحكام الشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ – ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٥٢ – ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ – ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ – ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ – ١٧ نوفبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى هذا المعنى بأنه يجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف ، لأن هذه الأحكام متصلة اتصالا تاماً بطبيعة الوقف وبالوظيفة التى يؤديها وهو نظام إسلامى محض (استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ : فى هذه القضية طلب أحد الخصوم تطبيق القانون المدنى فيما يتعلق بأجرة الأعيان الموقوفة ، وليس فى القانون ما يسمح بالفسخ أو تكملة الثمن للغبن فى الإيجار على العموم . فلم تأخذ المحكمة بهذا الرأى ، وطبقت الشريعة الإسلامية ، وهذه تقضى بأن أجرة الأعيان الموقوفة يجب أن تكون أجرة المثل) . ومع ذلك انظر استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٦١ .

وأخذ بعض أحكام القضاء الوطنى بالشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف : مصر الكلية الوطنية =

= ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ – العطارين ٢ نوفبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ – ولكن القضاء الوطنى فى مجموعه لم يكن يأخذ بأحكام الشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف ، بل كان يطبق قواعد القانون المدنى : استئناف مصر ٩ مارس سنة ١٩٣٧ المحاماة ١٧ رقم ١١٨ ص ٥٩٤ – ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٣١ رقم ١٣٠ ص ٣٤٧ – طنطا الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٦٣ ص ١٠١ – منفلوط ٢٩ يناير سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٧ ص ١٠٩٩ – عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ – وكان القضاء الوطنى يستبعد بوجه خاص من أحكام الشريعة الإسلامية الحكم القاضى بعدم جواز الغبن الفاحش فى الأجرة . فقضت محكمة استئناف مصر بأنه « وإن كان علماء الشرع قالوا إنه إذا أجر المتولى على الوقف بغبن فاحش يتجاوز الخمس نقصاً فى أجرة المثل تكون الإجارة فاسدة ، وجرت المحاكم المختلطة دائماً على تطبيق هذه القاعدة ، إلا أن هذه المحكمة ترى أن القانون المدنى الذى نظم بين الأفراد المعاملات على اختلاف نوعها من بيع وإيجار وغيرهما لم يخرج إجارة الوقف من سلطان أحكامه . فهى لذلك خاضعة له ، إذ لو أراد الشارع إخراجها عن نطاق هذه الأحكام ، لأحال الفصل فيها على أحكام الشريعة الإسلامية كما فعل حينما انتزع بمقتضى المادة ١٦ من لائحة ترتيب المحاكم الأهلية دعاوى معينة من اختصاص هذه المحاكم وجعل مناط الفصل فيها للمحاكم الشرعية . ومع كونه أورد من ضمنها الدعاوى المتعلقة بأصل الوقف ، لم يذكر شيئاً عن إجارة الأعيان الموقوفة مع علمه بأن لها عند علماء الشرع أحكاماً تخالف نظيراتها فى باب الإجارة فى القانون المدنى » (استئناف مصر ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٣١ رقم ١٣٠ ص ٣٤٧ وهو الحكم الذى سبقت الإشارة إليه) . وظاهر من هذا الحكم أن المحكمة تجعل الاختصاص التشريعى ملازماً للاختصاص القضائى ، مع أن هذا التلازم غير ضرورى ، فقد تكون المحكمة الوطنية هى المختصة اختصاصاً قضائياً دون المحكمة الشرعية ، ومع ذلك تطبق المحكمة الوطنية أحكام الشريعة الإسلامية إذ هى القانون المختص اختصاصاً تشريعياً ، فتختص المحاكم الوطنية أو المحاكم المختلطة بنظر قضايا إيجار الوقف وتطبق فيها أحكام الشريعة الإسلامية . وهذا ما أدركه القضاء المختلط .

هذا وقد استبعدت محكمة النقض هى الأخرى حكم الشريعة الإسلامية القاضى بعدم جواز الغبن الفاحش فى إيجار الوقف ، وإن كانت لم تستبعد الحكم الذى يقضى بأن الناظر لا يملك الإيجار المدة الطويلة إلا بإذن القاضى ، وقد جاء فى حكمها ما يأتى : « إن النزاع فى لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن فيه هو بطبيعته نزاع مدنى صرف يخضع لحكم القانون المدنى ، والإيجار لا يفسده الغبن فى هذا القانون . ذلك بأنه كلما كان مدار البحث فى صدد الوقف هو القانون الواجب التطبيق ، فالتفرقة واجبة بين الوقف من حيث ذاته وبين نشاطه فى ميدان التعامل . فأما المرجع فى تعرف ذات الوقف وتقصى مقوماته فهو الشريعة الإسلامية ، وأما متى وجد الوقف وبدا منه نشاط فى ميدان التعامل فباع أو ابتاع وأجر أو استأجر فشأنه فى هذا كله شأن أشخاص القانون كافة حقيقيين كانوا أو اعتباريين ، من حيث خضوعهم جميعاً لأحكام القانون المدنى دون الشريعة الإسلامية . إذ هذه الشريعة كانت فى مصر الشريعة العامة التى تحكم المعاملات وغيرها ، ثم استبدل بها القانون المدنى بالنسبة إلى المعاملات ، فأصبح هذا القانون وحده دونها هو الواجب التطبيق على كل ما هو داخل فى دائرة التعامل ، بقطع النظر عن طبيعة الأشخاص المتعاملين . والشارع المصرى فيما شرعه من أحكام عامة للعقود عند وضعه القانون المدنى قد نحا نحو الشرائع =

– التي غلبت سلطان الإرادة . فجاء في ذلك شبيهاً بالشريعة الإسلامية والشريعة الفرنسية من حيث أن الأصل عنده – كالأصل عندها – أن الغبن ليس سبباً للطعن في العقود . بيد أنه مع ذلك خالف هاتين الشريعتين ، فلم يورد كل ما أوردناه من استثناء على هذا الأصل . والحالة الوحيدة المستثناة في القانون المدني هي حالة بيع عقار القاصر بغبن يزيد على خمس الثمن ، ومع ذلك فإنه لم يرتب للقاصر في هذه الحالة حق نقض العقد ، بل رتب له الحق في طلب تكملة الثمن مشترطاً إقامة الدعوى بهذا الحق في غضون سنتين من وفاة البائع أو بلوغه سن الرشد وإلا سقط الحق فيه . ثم إن المنازعة في لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن الفاحش لا يصح اعتبارها منازعة في ولاية الناظر على الوقف مما يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية . لأن حكم ولاية الناظر على الإيجار – وفق ما هو مقرر في الشريعة وفي لائحة ترتيب المحاكم الشرعية معاً – هو أنه لا يملك الإيجار للمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، مما يفيد أنه مستقل به في الإيجار للمدة غير الطويلة . وإذا كانت الشريعة الإسلامية تقول بعدم لزوم عقد الإيجار المشوب بالغبن الفاحش ، فإن ذلك ليس سببه أن ولاية الناظر في الإيجار تنحل عنه حين يعقد العقد بالغبن ، إذ تصرفه في هذه الحالة ، في الرأي المختار ، هو تصرف صادر من أهله في محله ، بل سببه أن الغبن في ذاته سبب لفسخ العقود كافة متى كانت واقعة على مال القاصر أو الوقف أو اليتيم ، مما لا دخل له في ولاية الناظر (نقض مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٤١ ص ٣٠٥ – وانظر أيضاً نقض مدني ٢٠ فبراير سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٥٨ ص ٣٥٤) .

وقد أضافت محكمة النقض بحق في الحكم سالف الذكر أن « القول في الفقه الإسلامي بفساد إجارة الوقف بسبب الغبن إذا جاوز الخمس نقصاً في أجر المثل إنما هو تفريع من قول الفقهاء في باب المعاملات إن الغبن لا يؤثر في سلامة العقود مالم يصاحبه تغرير ، إلا إذا كان فاحشاً ووقع على مال اليتيم أو الوقف أو بيت المال » . ولم يقل فقهاء الشريعة الإسلامية ذلك إلا بعد أن رتبوا أحكام الوقف واليتيم وبيت المال ، فوجدوا الحاجة قائمة لحماية هؤلاء الأشخاص ، الطبيعي منهم والمعنوي . فمنع إيجار الوقف بالغبن الفاحش يدخل في ولاية الناظر ، كما دخل في ولايته منعه من الإيجار للمدة الطويلة . والحكمان لصيقان بالوقف لا ينفصلان عنه ، بل لعل الحكم المتعلق بالغبن الفاحش أكثر التصاقاً ، فإن الواقف – كما سنرى – يجوز أن يؤجر أعيان وقفه للمدة الطويلة ولا يجوز له إيجارها بالغبن الفاحش . فإذا تقرر وجوب اتباع أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بمدة الإيجار في الوقف ، وجب من باب أولى اتباع أحكامها المتعلقة بالغبن .

على أن محكمة النقض قضت بعد ذلك بأن القول بأن ناظر الوقف له أن يؤجر أعيانه ولو بغبن فاحش إنما هو خاص بتحديد العلاقة بين المستأجر وبين الناظر المؤجر له ومن يخلفه في النظر ، ولا يتعدى ذلك إلى المستحقين ولا يسري عليهم ، لأن الناظر إذا كان يتقاضى أجراً يعتبر مسئولا عن تقصيره وفقاً للقواعد الخاصة بعقد الوكالة . وقالت المحكمة في أسباب حكمها . « وإن كان القانون المدني الذي أجرت أطيان الوقف وقت سريانه في ١٩٤٧/٦/٢٧ لم ينص على تحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر على فسخ عقد الإيجار لغبن فاحش ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، إلا أن العلاقة بين ناظر الوقف والمستحق تحكم وفقاً لحكم المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ ولأحكام الوكالة التي تقضي بمسئوليته ناظر الوقف الذي يتقاضى أجراً عن خطأه (نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢١٣ ص ١٥٥١) .

لذلك عندما اقترح بعض مستشارى محكمة النقض أمام لجنة مجلس الشيوخ ، عند النظر فى مشروع التقنين المدنى الجديد ، حذف هذه النصوص لأنها تقنين للشريعة فى أحكام إيجار الوقف ، بدعوى أن قضاء محكمة النقض استقر فى أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدنى على معاملات الوقف ومنها الإيجار ، وبدعوى أنه لا مبرر للتمييز فى المعاملة بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها[1] ، رفضت اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح . ولاحظت بحق « أن هناك دعوة إلى اقتباس أحكام الشريعة الإسلامية ، وحيث نقتبسها فى مواضيعها يطلب حذف هذا الاقتباس »[2] . وجاء فى تقرير اللجنة فى هذا الصدد : « لم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن للوقف نظاماً خاصاً روعيت فيه مصلحته ، وتقنين أحكام الشريعة فى المشروع أكفل برعاية هذه المصلحة . ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض فى صدد الوقف بنى على اجتهاد مرجعه غموض التشريع الحالى (القديم) ونقصه ، وهو بعدُ اجتهاد لا يمنع من تضارب الأحكام واختلاف المحاكم فيما بعد . وإذا لم يكن بد من منع هذا الخلاف وذلك التضارب من طريق التصريح بالحكم ، فأحكام الفقه الإسلامى هى الخليقة وحدها بأن تكون مرجعا للتقنين ، لأن الناس ألفوها منذ مئات السنين ، فضلا عن صدورها عن إدراك دقيق لحاجات الوقف وما ينبغى له من حماية . ويراعى من ناحية أخرى أن الوقف أحوج إلى الحماية من غيره . والاعتراض على التفريق بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها هو اعتراض على أساس التشريع وحكمته فى الحماية ، وهو من هذا الوجه لا يختلف عن الاعتراض على التفريق بين مشترى عقار البالغ ومشترى عقار القاصر »[3] .

٧٨٢ – نطاق تطبيق أحكام إيجار الوقف – نص قانونى : والأحكام التى أوردها التقنين المدنى فى إيجار الوقف يقتصر تطبيقها على حالة ما إذا كان الشىء المؤجر عينا موقوفة ، وفى المسائل التى عرضت لها هذه الأحكام . فإذا

---

(١) ولم يتضمن القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ الذى قنن أحكام الوقف نصوصاً تتعلق بإيجار الوقف .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٦ – ص ٦٤٧ .

وجدت مسألة في إيجار الوقف لم يعرض لها نص من النصوص الواردة في هذا الصدد ، سرت على هذه المسألة أولا أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم تسرى بعد ذلك أحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدراً من مصادر القانون .

وتنص المادة ٦٣٤ من التقنين المدنى فى هذا الصدد على ما يأتى : « تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف ، إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة »[1] . ويخلص من هذا النص أن إجارة الوقف تسرى عليها المصادر الآتية بالترتيب الآتى :

أولا — نصوص المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدنى ، وهى النصوص الخاصة بإيجار الوقف .

ثانياً — فإن لم يوجد نص من ذلك ، سرت أحكام قانون إيجار الأماكن فيما إذا كانت العين الموقوفة من المبانى ، وسرت أحكام قانون الإصلاح الزراعي والنصوص المتعلقة بإيجار الأراضى الزراعية وبالمزارعة فيما إذا كانت العين الموقوفة أرضاً زراعية .

ثالثاً — فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم أحكام العقد بوجه عام .

رابعاً — فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرى العرف .

خامساً — فإن لم يوجد عرف ، سرت مبادئ الشريعة الإسلامية فى الوقف ثم فى الإيجار بوجه عام .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٠ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٦٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ — ص ٦٦٣) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، وقد قدمنا كيف كان يجرى القضاء المختلط والقضاء الوطنى فى عهد هذا التقنين (انظر آنفاً فقرة ٧٨١ فى الهامش) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٣ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

سادساً ــ فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة .

والذى يعنينا بحثه هنا من كل هذه المصادر هو المصدر الأول ، وهو المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدنى الخاصة بإيجار الوقف . وتعرض هذه النصوص : (١) لمن له الحق فى إيجار الوقف . (٢) ومن له الحق فى استئجاره . (٣) وكيف تقدر أجرة الوقف . (٤) ولأية مدة يجوز إيجار الوقف.

وقبل بحث هذه المسائل على هذا الترتيب ، نلاحظ أن موضوع إيجار الوقف ، وإن كان من الموضوعات الهامة فى الماضى ، قد فقد كثيراً من أهميته بعد إلغاء الوقف الأهلى . فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ (المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢) على أن « يعتبر منتهياً كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصاً لجهة من جهات البر » . ولم يعد هناك إلا الوقف الخيرى ، إذ نصت المادة الأولى من المرسوم بقانون سالف الذكر على أنه « لا يجوز الوقف على غير الخيرات » . ونصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس المرسوم بقانون على ما يأتى : « فإذا كان الواقف قد شرط فى وقفه لجهة بر خيرات أو مرتبات دائمة معينة المقدار أو قابلة للتعيين مع صرف باقى الريع إلى غير جهات البر ، اعتبر الوقف منتهياً فيما عدا حصة شائعة تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات » .

فلم يعد خاضعاً للأحكام التى سنتولى بحثها الآن إلا إيجار الوقف الخيرى[1] .

§ ١ ــ من له الحق فى إيجار الوقف

٧٨٣ ــ ولاية إيجار الوقف ــ نص قانونى : تنص المادة ٦٢٨

---

(١) وحتى الوقف الخيرى قد يكون فى طريقه إلى الزوال فيما يتعلق بالأراضى الزراعية ، إذا صح أن هناك مشروعاً يقضى بتوزيع الأراضى الزراعية الموقوفة وقفاً خيرياً على صغار الفلاحين فى مقابل سندات على الحكومة تغل ريعاً هو الذى يصرف على جهات البر . فلا يبقى عندئذ إلا المبانى الموقوفة وقفاً خيرياً هى التى يسرى عليها أحكام إيجار الوقف .

من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ – للناظر ولاية إجارة الوقف . ٢ – فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف ، أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض »[(١)] . وهذا النص مأخوذ من المادة ٦٨١ من مرشد الحيران ، وتجرى على الوجه الآتى : « للناظر ولاية إجارة الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليه إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض » . وقد نص فقهاء الشريعة الإسلامية على أن إجارة مستغلات الوقف لا يملكها إلا الناظر ، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وانحصر الاستحقاق فيه ، على ما عليه الفتوى[(٢)] .

فالذى يملك إيجار الوقف إذن هو الناظر وحده[(٣)] . ويشترط ألا يكون

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٤١ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٥٧ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٨ – ص ٦٤٩) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٥ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٧ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٢ . وقال الفقيه أبو جعفر : لو انحصر الاستحقاق فى واحد ولم يكن الوقف محتاجاً إلى العمارة ، ملك إجارته فى الدور والحوانيت . وأما الأراضى ، فإن شرط الواقف تقديم العشر والخراج وسائر المؤن وجعل للموقوف عليه الفاضل ، لم يكن له أن يؤجرها ، لأنه لو جاز كان كل الأجر له بحكم العقد فيفوت شرط الواقف . ولو لم يشترط يجب أن يجوز ، ويكون الخراج والمؤن عليه (مباحث الوقف ص ٨٧ – وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ هامش ٢) .

(٣) ولو كان ناظراً على حصته (استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧) . وكما يملك الناظر الإيجار ، يملك كذلك إقالة المستأجر من عقد الإجارة ، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف ، سواء أكان الناظر هو الذى باشر العقد أم باشره ناظر قبله ، وسواء أعجلت الأجرة أم لم تعجل (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٣) . وللناظر الوقف كذلك الحق فى =

قد نصب ناظراً لعمل معين غير الإجارة تنتهى نظارته به ، كما إذا عين شخص ناظراً على وقف لاسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها عنده على ذمة الوقف دون أن يكون له الحق فى إيجارها[1] .

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه ، أى المستحق فيه[2] ، ولو كان المستحق واحداً وانحصر فيه الاستحقاق . ذلك أنه ، وإن كان له فى هذه الحالة ريع الوقف ، لا يملك إدارته ، فلا يملك إيجاره ، والذى يملك ذلك هو الناظر دون غيره . وقد يكون المستحق متولياً من قبل الواقف ، فيملك الإيجار بصفته متولياً لا بصفته مستحقاً . وقد يأذن الناظر أو القاضى للمستحق فى إجارة الوقف فتجوز إجارته ، لا بصفته مستحقاً بل بصفته وكيلا عن الناظر أو متولياً من القاضى[3] .

وإذا أجر الناظر الوقف ، صحت إجارته . وتبقى سارية حتى لو مات الناظر

= طلب إخلاء المستأجر ، ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق على إذن القاضى (نقض مدنى ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٨٨ ص ١٣٩٧ – ٣ نوفبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٩٢ ص١٤٢٣) . وقد صدر القانون رقم ٦٥٧ لسنة١٩٥٣ معدلا لقانون إيجار الأماكن ، وهو يجيز لناظر الوقف إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار ، وقد تقدم تفصيل ذلك (انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ وما بعدها) .

(١) استئناف مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ – وإذا شرط الواقف عدم إيجار أطيان الوقف وشرط زراعتها ، وجعل لنفسه ولكل من ذريته الشروط العشرة وتكرارها ، فإذا خالف الناظر وهو من ذرية الواقف هذا الشرط وأجر الأرض المشترط زراعتها ، لا يعد ذلك منه خيانة لأنه يملك تغيير هذا الشرط (قرار شرعى رقم ٣٠ يوليه سنة ١٩٠٣ مجلة الأحكام الشرعية السنة الثانية عدد ٧ ص ١٤٨) .

(٢) هنا وفى كل ما يأتى ، عندما يجىء ذكر المستحق فى الوقف ، فإنما يكون ذلك عن الماضى ، فقد ألغى الوقف الأهلى كما قدمنا وألغيت معه طبقة المستحقين فى الوقف . والوقف الخيرى لا مستحق فيه إلا جهة الخير التى رصد عليها .

(٣) فتوى شرعية ١٥ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ٦٤٢ – استئناف وطنى ٢٤ نوفمبر سنة ١٩١٣ (دفتر قيد الخلاصات والأحكام – مسائل الوقف لعزيز خانكى فقرة ٣٢٥) – استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٦١ .

ومع ذلك قد يملك الموقوف عليهم حق الإيجار إذا قسمت الأعيان بينهم قسمة مهايأة ، ولا يملك الناظر فى هذه الحالة إيجار الأعيان الموقوفة . وإذا أجر لا ينفذ إيجاره ، ويرجع عليه المستأجر بالتعويض (استئناف مختلط ١٤ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٤٣ – مسائل الأوقاف لعزيز خانكى فقرة ٣٢٣ – الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٥ هامش ١) .

أو عزل قبل انقضاء مدة الإجارة . وفى هذه الحالة يسرى الإيجار فى حق الناظر الذى يأتى بعده . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً فى هذا المعنى هو المادة ٨٤٩ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « لا تنتهى إجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله » . فحذف هذا النص فى لجنة المراجعة[١] . ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة ، فيعمل به بالرغم من هذا الحذف[٢] .

٧٨٤ — ولاية قبض الأجرة — نص قانونى : تنص المادة ٦٢٩ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه ، إلا إن أذن له الناظر فى قبضها[٣] » . والنص مأخوذ من المادة ٦٨٢ من مرشد الحيران .

ونرى منه أن الذى يملك قبض الأجرة قبضاً مبرئاً للذمة هو ناظر الوقف[٤] . فلا يجوز للمستأجر أن يعطى الأجرة لغيره ، ولو كان هذا الغير هو

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٩ فى الهامش .

(٢) انظر م ٦٩٩ من مرشد الحيران — وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « أما من له حق إيجار الوقف فهو الناظر . ولا ينتهى الإيجار بموته أو بعزله ، بل يسرى إيجاره الصحيح على الناظر الذى يأتى بعده . أما المستحق ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، فلا يملك الإيجار ، إلا إذا أذن له فى ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ — ص ٦٦٢) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٤٢ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٩ — ص ٦٥٠) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٦) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٦ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٨ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(٤) ولكن الأجرة تستحق للمستحقين من وقت حلولها ، فلو كان الوقف على الفقراء ، —

المستحق فى الوقف وقد انحصر فيه الاستحقاق[1] . فهذا المستحق إنما يستحق ريع الوقف ولا يملك إدارته كما قدمنا ، وقبض الأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه . وإذا أذن له الناظر فى قبض الأجرة ، جاز له قبضها ولكن كوكيل عن الناظر[2] . وإذا دفع المستأجر الأجرة لغير ناظر الوقف لم يكن هذا الدفع

= وتحققت صفة الفقر فى مستحق قبل حلول الأجرة، وانتفت عنه وقت الحلول، لم يعتبر مستحقا . وبعكس ذلك يكون مستحقاً لو كان فقيرا وقت حلول الأجرة ، وإن انتفت عنه هذه الصفة وقت الاستحقاق (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٧ ص ٩١) — ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأنه إذا توفى المستحق فى وقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف ، كان لورثته الحق فى جزء من الإيجار مناسب للمدة التى انقضت حتى وفاته ، أما باقى الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق ، إذ حق المستحق فى الوقف هو حق انتفاع عينى وصاحب حق الانتفاع له ما يقابل مدة انتفاعه فى أجرة العين محل الانتفاع (نقض مدنى ٢١ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٣٠ ص ١٠٠٦ — انظر عكس ذلك استئناف وطنى ٢٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٤ رقم ٣٧ ص ٦٨ — ١٩ يناير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦٦٣ ص ٨١٢ — ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ المحاماة ١٠ رقم ٢١٤ ص٤٣٤ — المادتين ٣٦٦ و ٣٨٢ من قانون العدل والإنصاف) .

وليس للمستحق أن يرجع باستحقاقه على المستأجر لأنه لا يملك قبض الأجرة ، ولأن المستأجر مدين بالأجرة للوقف لا لمستحق بالذات ، والمستحقون يرجعون باستحقاقهم على ناظر الوقف (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ١٠١ — ص ١٠٢) . ولكن يجوز للمستحقين أن يحجزوا تحت يد المستأجرين لأعيان الوقف حجز ما للمدين لدى الغير حجزاً تحفظياً أو تنفيذيا ، حتى يستوفوا استحقاقهم ، وهو ثابت فى ذمة ناظر الوقف والمستأجرون مدينون لهذا الأخير بالأجرة (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٧ ص ٩١ هامش ٢) .

ودائنو المستحق لا حق لهم فيما قبضه الناظر من أجرة قبل استحقاقها إذا مات المستحق قبل الاستحقاق (استئناف مختلط ٢٤ نوفبر سنة ١٩٣١ م ٤٤ ص ٢٤) .

كذلك ليس للمستأجر أن يخصم الأجرة من دين له فى ذمة أحد المستحقين . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجرت بعض أعيان الوقف إلى شخص ليستد من الأجرة ديناً شخصياً له على أحد المستحقين فى هذا الوقف ، ثم حكم بفسخ التأجير وعادت الأرض إلى حوزة الوقف ، فإن الوقف لا يكون مسئولا قبل الدائن عن ذلك الدين المستحق (نقض مدنى ١٦ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٤٩ ص ١٠٩٥) .

[1] (١) استئناف مختلط ٧ نوفبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ١٥ — وإذا دفع المستأجر الأجرة لأحد نظار الوقف برئت ذمته ، إذ لكل ناظر ولاية قبض الأجرة (استئناف وطنى ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ محمود عياشى الأولى ص ٥٩) .

[2] (٢) استئناف وطنى ١٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ عزيز خانكى فقرة ١١٤ — استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٩١٩ جازيت ٩ رقم ١٨٢ ص ١٠٣ — وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « والناظر هو الذى يقبض الأجرة ، حتى لو كان المؤجر غيره ، إلا إذا أذن الناظر فى القبض لغيره » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

مبرئاً لذمته ، وجاز للناظر أن يرجع عليه بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع على من دفع له .

وللناظر ولاية قبض الأجرة حتى لو كان المؤجر غيره ، كأن كان المؤجر ناظراً سبقه .

ولكن ليس للناظر المعزول قبض الأجرة ولو كان عن إيجار عقده بنفسه وقت أن كان ناظراً ، بل للناظر الذى حل محله قبض هذه الأجرة كما قدمنا . فلو دفعها المستأجر للناظر المعزول ، أجبر على دفعها مرة ثانية للناظر المنصوب ، ورجع بها على الناظر المعزول[1] . ويجب أن يعلم الناظر بعزله حتى ينعزل ، وعلى ذلك يكون جميع التصرفات التى باشرها بعد العزل وقبل العلم به صحيحة متى كان مسلطاً عليها شرعاً[2] .

ويجوز للناظر أن يقبض الأجرة معجلة ، بشرط ألا يجاوز المقبوض مقدماً حدود الناظر فى الإيجار ، بمعنى ألا تزيد الأجرة المقبوضة مقدماً على مجموع أجرة الثلاث السنوات الجائز للناظر أن يؤجر فيها الأعيان الموقوفة[3] . فإذا

---

(١) الخيرية كتاب الإجارة ص ١٠٩ .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨١ .

(٣) استئناف وطنى ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خانكى فقرة ٧٥ – استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٨ – وقد صدر فى هذا المعنى فتوى شرعية نصها ما يأتى : « تصرف الواقف الناظر على وقفه بتأجير أعيان الوقف للمدة المعينة بالسؤال – ثلاث سنوات – وقبضه أجرتها مقدماً صحيح معتبر شرعاً . وليس للناظر بعده مطالبة المستأجر بمبلغ الإجارة الذى أقر الناظر السابق بقبضه منه ، كما يعلم ذلك مما جاء بصحيفة ٢٢٦ من الجزء الأول من تنقيح الحامدية طبعة أميرية سنة ١٣٠٠ هجرية ، حيث قال جواباً عن سؤال ما نصه : ليس الناظر الجديد مطالبة المستأجر بذلك ، ويكون قبض الناظر السابق صحيحاً معمولا به شرعاً ، ولا يلزم المستأجر بدفع أجرتين للناظر . وللناظر الجديد مطالبة تركة الناظر السابق بالأجرة المذكورة ، لأن لمتولى الوقف مطالبة من بذمته شىء من غلة الوقف ، وذلك ما لم يحقق أنه صرفها فى مصارف الوقف أو أنه مات مجهلا لها بأن لم توجد فى تركته ولم يعلم ما صنع بها . فإن كان صرفها فى مصارف الوقف أو أنه مات مجهلا لها بالمعنى المشار إليه ، فإنه لا يضمن على ما أفتى به العلامة خير الدين الرملى ونقله عنه صاحب الفتاوى المهدية صحيفة ٦٧٦ من الجزء الثانى » (فتوى شرعية بتاريخ ٢٨ شوال سنة ١٣٤٠ المحاماة ٣ ص ٣٥٧ – وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٦ هامش ٢) .

ويجوز لناظر الوقف أن يحول الأجرة للغير فى حدود الثلاث السنوات ، وتكون الحوالة ضماناً لمبلغ قبض من المحال له (استئناف مختلط ٢٩ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٣١) . وتجوز حوالة الأجرة إلى مستحق فى مقابل نصيبه فى الاستحقاق (استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٩٠) .

ما أصيب المستحق بضرر من قبض الناظر الأجرة معجلا فى هذه الحدود ، فله الرجوع على الناظر أو على تركته ، ولا يجبر المستأجر على دفع الأجرة مرة ثانية ، إلا إذا ثبت أن المستأجر كان سيئ النية ومتواطئاً مع الناظر(١) .

§ ٢ – من له الحق فى استئجار الوقف

٧٨٥ – *أى مستأجر يتعاقد معه الناظر* : ويجوز إيجار الوقف لأى مستأجر يتعاقد معه الناظر ، مع مراعاة القيود التى سيأتى ذكرها من حيث الأجرة والمدة . فيجوز إذن ، مع مراعاة هذه القيود ، أن يستأجر الوقف مستحق فيه ، وبذلك يكون المستحق مديناً للوقف بالأجرة ودائناً له بمقدار استحقاقه ، وقد تقع المقاصة بين الدينين إذا توافرت شروطها(٢) .

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً فى هذا المعنى ، هو المادة ٨٤٤ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجوز للموقوف عليه أن يستأجر الوقف ، دون إخلال بالقيد الوارد فى الفقرة الثانية من المادة السابقة » ، أى دون إخلال بأن تكون الأجرة هى أجرة المثل إذا كان الموقوف عليه المستأجر هو أحد أصول الناظر أو أحد فروعه . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « أما من له حق استئجار الوقف فمن يتعاقد معه الناظر على الإيجار ، ولو كان مستحقاً فى الوقف »(٣) . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، لأن حكمه وارد فى النص السابق عليه(٤) .

---

(١) استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٤١٧ – أما إذا قبض الناظر الأجرة معجلا مجاوزاً حدوده فى الإيجار ، لم يجز للمستأجر أن يحتج بهذا الدفع على المستحق . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يصح لمستأجر أعيان الوقف أن يحتج على المستحق الجديد بأنه دفع إلى ناظر الوقف إيجار خمس سنوات معجلا ، لا سيما إذا كان دفع الإيجار حصل قبل تسلم أعيان الوقف بسنة تنفيذاً لعقود جددت إيجارات سابقة قبل انتهاء آجالها بخمس سنوات . فمثل هذه الأعمال خارجة عن حد التصرفات الجائزة للنظار شرعاً ، لأنها ليست أعمالا متعلقة بالإدارة ، بل أعمالا فيها تصرف فى الوقف لا يقع صحيحاً إلا إذا صدر به إذن من القاضى الشرعى لضرورة تسوغها مصلحة الوقف (استئناف مختلط ٧ أبريل سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٢٤٤). وواضح من ظروف القضية أن هناك فوق ذلك تواطؤا بين الناظر والمستأجر.

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٦٦ ص ٨٨ هامش ٣ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥١ فى الهامش – وفى الشريعة الإسلامية =

٧٨٦ – الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه – نص قانوني :

وتنص المادة ٦٣٠ من التقنين المدني على ما يأتي : « ١ – لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل . ٢ – ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه ، على أن يكون ذلك بأجر المثل »[1] . ونرى من ذلك أن هناك فريقين من الأشخاص يخضعان لأحكام خاصة في استئجار الوقف :

= توجد حالة يتعين فيها على الناظر أن يؤجر لمستأجر بالذات ، وذلك إذا كان هذا المستأجر قد سبق أن استأجر الوقف وثبت له حق القرار في العين من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجرة المثل . وقد أخذت بهذا الحكم ، في عهد التقنين المدني القديم ، محكمة الاستئناف المختلطة ، فقضت بأنه لا يكون للباني أو الغارس في أرض الوقف حق أولوية استئجار العين الموقوفة إلا إذا بنى أو غرس بإذن الناظر (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٦ – ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢) . ولكن التقنين المدني الجديد لم ينقل هذا الحكم فيما نقله من أحكام الشريعة الإسلامية . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « ولم ينقل المشروع المادة ٦٩٣ من مرشد الحيران ونصها ما يأتي : إذا انقضت مدة الإجارة تؤجر بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر الأول ، ما لم يكن للمستأجر الأول حق القرار في العين المستأجرة . فإن كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجر المثل – فيكون المستأجر الذي بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإيجار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

وهنا نرى مثلا لمسألة لم يرد فيها نص من النصوص المتعلقة بإيجار الوقف في التقنين المدني . ولا تسري على هذه المسألة أحكام الشريعة الإسلامية رأساً ، بل تسري عليها أولا أحكام القانون المدني في عقد الإيجار . وقبل ذلك تسري أحكام قانون إيجار الأماكن إذا كانت العين المؤجرة من المباني فيكون للمستأجر حق البقاء عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، أو تسري أحكام قانون الإصلاح الزراعي في الأرض الزراعية فيمتد الإيجار في نصف المساحة بحكم القانون دون حاجة لأن يكون المستأجر قد غرس في الأرض . فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً فضاء غير زراعية ، فتسري أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، فلا يكون للمستأجر حق البقاء في الأرض ولو بنى فيها أو غرس . وهذا ما تشير إليه المذكرة الإيضاحية عندما قالت : « فيكون المستأجر الذي بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإيجار » .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٣ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٠ – ص ٦٥٣) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٦) .

(الفريق الأول) ناظر الوقف نفسه (أو ولده الذى هو فى ولايته) . فهذا ليس له أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل، بل ولو بأكثر من أجر المثل . ويعللون ذلك بأن الناظر هو المؤجر ، فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه ، فعلقت به التهمة . والواحد لا يتولى طرفى العقد إلا فى مسائل مخصوصة ، ليست هذه منها . ولهـذا لو قبل الإجارة من القاضى صحت ، لانتفاء ما ذكر[1] . أما لو استأجر الناظر أعيان الوقف من نفسه ، لا من القاضى ، فإن الإيجار يكون باطلا ، ويجبر على الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التى بقى فيها بأعيان الوقف مع التعويض إن كان له مقتض ، وكذلك يجوز عزله من النظارة على الوقف .

(والفريق الثانى) أصول ناظر الوقف وفروعه . وهؤلاء يجوز لهم استئجار الوقف من الناظر ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل ، فلا يجوز الغبن اليسير ، وذلك نفياً للتهمة[2] . وهذا هو قول الصاحبين ، وبه أخذ التقنين المدنى . أما الإمام أبو حنيفة فيقول بوجوب أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل[3] ، وقد أخذ بهذا القول قبل صدور التقنين المدنى الجديد المحكمة العليا الشرعية . فقضت بأنه من موجبات عزل ناظر الوقف إجارته لمن لا تقبل شهادته له من أصوله وفروعه ، بدون أن يكون للإجارة خير للوقف ولو كان بأجر المثل[4] .

= ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٩ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى هذا الموضوع .

(١) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٤ – أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٥ – استئناف مختلط ٢٧ يونيه سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥٢٠ .

(٢) فإذا استأجر أحد من هؤلاء الوقف بغبن فاحش أو بغبن يسير ، لم يقع العقد باطلا ، بل يلزم المستأجر بدفع أجر المثل وإلا فسخ العقد . ويجوز كذلك عزل الناظر.

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يؤجر الناظر الوقف لولده عن طريق المزاد (استئناف مختلط ٢٥ نوفبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ٢٥) . ولكنها قضت من جهة أخرى بأن يكون إيجار الوقف بأجر المثل ولو تم التأجير من طريق المزاد (استئناف مختلط ٩ نوفبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ١٢) . ومعنى ذلك أنه يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لولده عن طريق المزاد ، بشرط أن تبلغ الأجرة التى رسا بها المزاد أجر المثل على الأقل .

(٣) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٦ .

(٤) المحكمة العليا الشرعية ٣٠ أبريل سنة ١٩١٧ المحاماة ٨ رقم ٣٩٦ ص ٦٠٧ .

أما أقارب ناظر الوقف غير الأصول والفروع ، كالأخ والعم والخال وابن الأخ وابن العم وابن الخال ، فتصح الإجارة لهم ، كما تصح لغير الأقارب أصلا ، إن كانت بأجر المثل أو بغبن يسير كما سنرى .

ونرى مما تقدم تدرجاً ملحوظاً : فناظر الوقف لا يصح له استئجار الوقف أصلا . أما أصوله وفروعه فيصح لهم استئجار الوقف ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل . وأما الأقارب الآخرون وغير الأقارب فيصح لهم استئجار الوقف بأجر المثل أو بغبن يسير . ولا يصح الغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف كما سيأتي .

§ ٣ – أجرة الوقف

٧٨٧ – *نصوص قانونية* : تنص المادة ٦٣١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين » .

وتنص المادة ٦٣٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ – في إجارة الوقف تكون العبرة في تقرير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » .

« ٢ – وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد »[1] .

---

(١) تاريخ النصوص : ورد هذان النصان معاً (م ٦٣١ وم ٦٣٢) في المادة ٨٤٥ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « ١ – لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، ولو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، هذا مع عدم الإخلال بالغبن الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٨٤٣ . ٢ – إذا أجر المتولي الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، كان المستأجر أن يطلب الفسخ أو أن يدفع أجر المثل » . وفي لجنة المراجعة اقترح تعديل الفقرة الأولى بما يجعل حكم إجارة المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف جائزة بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . فوافقت اللجنة على ذلك ، وأصبح نص المادة كما يأتي : « ١ – لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . ٢ – والغبن الفاحش هو ما يزيد على –

ونبادر إلى ملاحظة أن المادتين ٦٣١ و٦٣٢ سالفتى الذكر وقع ترتيبهما خطأ مادى . فقد كانتا فى المشروع النهائى للتقنين المدنى مادة واحدة من فقرات ثلاث ، الفقرة الأولى منها هى المادة ٦٣١ ، والفقرتان الأخريان هما المادة ٦٣٢

— خمس أجرة المثل . والعبرة فى تقدير أجرة المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك . ٣ — وإذا أجر المتولى الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجرة المثل ، وإلا فسخ العقد » . وأصبح رقم المادة ٦٦٠ فى المشروع النهائى . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٥٩ . وفى لجنة مجلس الشيوخ تقرر إفراد الفقرة الثانية من النص بمادة خاصة تالية تجرى على الوجه الآتى : « فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . وبذلك أصبحت الفقرة الثالثة من النص فقرة ثانية ، وعدلت على الوجه الآتى » : « وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » . ورأت اللجنة ألا تعين نسبة الغبن الفاحش فى هذه النصوص ، وتركت تقدير هذه النسبة لأحكام الشريعة الإسلامية . وأصبح هناك مادتان لا مادة واحدة . الأولى هى المادة ٦٣١ ، وتضم الفقرتين الأولى والثالثة ، فتجرى على الوجه الآتى : « ١ — لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . ٢ — وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » . والثانية هى المادة ٦٣٢ ، وتقتصر على الفقرة الثانية ، فتجرى على الوجه الآتى : « فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . ووافق مجلس الشيوخ على المادتين بهذا الترتيب ، وعلى الوجه الذى عدلتهما به لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٢ — ص ٦٥٨) .

وعند نقل هذه النصوص ، وقع خطأ مادى فى نقلها . إذ جاءت المادة ٦٣١ مقصورة على فقرتها الأولى دون الفقرة الثانية ، ومع ذلك رقمت فى الطبعة الرسمية للتقنين المدنى برقم ١ ، دون أن تتلوها فقرة تحمل رقم ٢ . وهذا يؤكد أن المادة ٦٣١ نقلت غير كاملة ، وتنقصها الفقرة الثانية . وهذه الفقرة الثانية التى تنقص المادة ٦٣١ نقلت خطأ إلى المادة ٦٣٢ ، وأدرجت فيها على أنها الفقرة الثانية .

ولا مقابل للنصين فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامهما كانت معمولا بها فى القضاء المختلط دون القضاء الوطنى (انظر آنفاً فقرة ٧٨١ فى الهامش — الإيجار للمؤلف ص ٦٧) .

ويقابل النصان فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٨ — ٥٩٩ (مطابقتان) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٠ ، ٦٣١ (مطابقتان) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لم ترد فيه نصوص فى الموضوع .

بفقرتيها . وفى لجنة مجلس الشيوخ تقرر إفراد الفقرة الثانية — أى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٢ — بمادة خاصة . فأصبحت الفقرة الثالثة — أى الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ — فقرة ثانية فى المادة ٦٣١ . فكان الواجب أن تكون المادة ٦٣١ من فقرتين ، وتكون فقرتها الثانية هى الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ ، وأن تكون المادة ٦٣٢ من فقرة واحدة هى فقرتها الأولى . ويكون الترتيب الصحيح للنصوص هو على الوجه الآتى :

م ٦٣١ : « ١ — لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين — ٢ — وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » .

م ٦٣٢ : « فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » .

وهذا هو الترتيب الطبيعي للنصوص . أما الترتيب الذى جاء فى التقنين المدنى فغير طبيعي ، وهو نتيجة خطأ مادى وقع عند نقل النصوص . ويتبين ذلك من الرجوع إلى الأعمال التحضيرية ، وقد أثبتناها فى هامش هذه الفقرة .

٧٨٨ — لا يجوز أن يكون فى الأجرة غبن فاحش : ويخلص من النصوص التى قدمناها أن الناظر لا يجوز له إيجار الوقف بغبن فاحش[1] . والغبن الفاحش فى الشريعة الإسلامية هو ما يزيد على الخمس[2] ، وقد كان المشروع

---

(١) انظر فى عهد التقنين المدنى القديم : استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٥١ — ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ — ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ — ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ — ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ — ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ — ١٧ نوفبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣ — مصر الكلية الوطنية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ — العطارين ٢ نوفبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ .

وانظر آنفاً فقرة ٧٨١ فى الهامش .

(٢) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٦ فى الهامش — استئناف مختلط ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ .

التمهيدى ينص صراحة على أنه « لاتصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل » ، وكان المشروع النهائى ينص كذلك على أن « الغبن الفاحش هو ما يزيد على خمس أجرة المثل » . ولكن لجنة مجلس الشيوخ رأت ألاّ تعين نسبة الغبن الفاحش فى النص وتركت تقديرها لأحكام الشريعة الإسلامية(١) . فإذا كانت أجرة المثل للعين الموقوفة عشرين جنيها مثلا ، جاز للناظر أن يؤجرها بعشرين وبأكثر وبأقل بحيث لاتنقص الأجرة عن ستة عشر جنيها(٢) .

وقد قدمنا أنه إذا أجر الناظر العين لأحد من أصوله أو فروعه، لم يجز حتى الغبن اليسير ، ووجب أن تكون الأجرة هى أجرة المثل أو أكثر ، فتكون عشرين جنيها أو أكثر ولا تنزل عن ذلك .

وكما يجب ألاّ تكون الأجرة فيها غبن فاحش ، كذلك يجب ألاّ تكون مجهلة . فإذا أجر الناظر أرض الوقف وجعل الأجرة تقصيب الأرض وتصليحها، كان ذلك موجبا للجهالة فى مقدار الأجرة ، لأن ما يصرف على التقصيب والتصليح فى كل سنة غير مقدر فى العقد ولا هو معروف عادة ، لاختلافه باختلاف حالة الأطيان المراد تصليحها وباختلاف الزمان وباختلاف ما يستعمل فى التصليح من الماشية والآلات ، وذلك موجب لفساد الإجارة(٣) .

ويستثنى من عدم جواز أن يكون بالأجرة غبن فاحش أن يكون الناظر

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٥ – وانظر آنفاً فقرة ٧٨٧ فى الهامش .

(٢) ويلاحظ وجوب تطبيق قانون إيجار الأماكن فى المبنى الموقوف ، وقانون الإصلاح الزراعى فى الأرض الموقوفة ، فلا يجوز إيجار العين الموقوفة بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذى فرضه هذان التشريعان .

(٣) قرار شرعى رقم ٣ أكتوبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٨ ص ١٨٤ – مسائل الأوقاف لعزيز خانكى فقرة ٣٨٤ – ومن استوفى منفعة وقف ، ولو كان بتأويل ملك أو عقد ، يلزمه أجر المثل . ودعوى عمارة المستأجر لأماكن الوقف بماصيرها قابلة للسكن لا يسقط عنه ضمان أجر المثل (قرار شرعى ١٨ نوفبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٥ ص ٢٧٢ – مسائل الأوقاف لعزيز خانكى فقرة ٣٥٥) – وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن ليس للمستأجر إنقاص أجر المثل لما قام به من العمارة ، وكل ما له أن يطلب حق الأولوية فى المدة التالية (استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٩٠٨ م ٣٠ ص ٢٧٢ : وحق الأولوية فى الاستئجار الذى تشير إليه المحكمة هو حق الأولوية المبنى على حق القرار فى العين لبناء أو غراس قائم بحق ، وقد قدمنا أن التقنين المدنى الجديد أغفل هذا الحق ولم ينقله فيما نقل من أحكام الشريعة الإسلامية فى إيجار الوقف : انظر آنفاً فقرة ٧٨٥ فى الهامش) .

الذي أجر العين بالغبن الفاحش هو المستحق الوحيد فى الوقف[1] ، لأن الضرر فى هذه الحالة لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله ونزل عن حقه فى تكملة الأجرة فيصح ذلك[2] . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهى الإيجار ، كان للناظر الذى يليه أن يطلب تكملة الأجرة من وقت موته مراعاة لحق المستحقين التالين . وهذا ما نصت عليه صراحة المادة ٦٣١ إذ تقول كما رأينا : « لاتصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين » .

وإذا أجر الناظر بالغبن الفاحش فى غير الاستثناء المتقدم ، لم يقع العقد باطلا ، بل يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل من وقت العقد[3] ، ولا يكفى أن يكمل الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل[4] . فإن رفض

---

(١) وقد جاء فى صدر المادة ٦٣١ مدنى : « لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف . . » . والذى له ولاية التصرف فى الوقف هو الناظر . وقد يكون أيضاً غير الناظر بأن يكون مأذوناً من الناظر أو من الواقف أو من القاضى ، فيصح إذن أن يؤجر أحد هؤلاء الوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد (سليمان مرقس فقرة ٣٢٢ ص ٦١٠) .

(٢) انظر عكس ذلك م ٦٨٨ من مرشد الحيران ، وتنص على أنه « لا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ، ولو كان المؤجر هو المستحق الذى له ولاية التصرف فى الوقف » . انظر أيضاً فى هذا المعنى فى عهد التقنين المدنى القديم استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٥٢ (ويقرر الحكم أنه لا فرق بين ما إذا كان الناظر المؤجر هو ناظر الوقف والمستحق الوحيد فيه وبين ما إذا كان هو الواقف والناظر فى الوقت ذاته ، لأن الوقف له شخصية مستقلة عن شخصية الواقف والمستحقين ، فتجب حماية مصالح الوقف ولو ضد هؤلاء ، ولا يصح أن يتنازل الناظر ولو كان هو الواقف عن دعوى تكملة الأجرة للغبن حتى لو صادق على هذا التنازل جميع المستحقين الموجودين) – وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٣٥ .

(٣) انظر فى هذا المعنى فى عهد التقنين المدنى القديم فتوى شرعية فى ٦ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٥ ص ٥٦١ – استئناف مختلط ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ – وانظر م ٦٨٩ من مرشد الحيران وتنص على أنه « إذا أجر المتولى بغبن فاحش لا يدخل تحت التقويم نقصاً فى أجر المثل ، فالإجارة فاسدة ، ويلزم المستأجر إتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه فى المدة الماضية من حين العقد » .

(٤) وكان المشروع النهائى للتقنين المدنى الجديد ينص على أنه « إذا أجر المتولى الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل ، وإلا فسخ =

لمستأجر ذلك، جاز للناظر طلب فسخ العقد[1]. ومما يوجب عزل الناظر أن يؤجر الوقف بغبن فاحش وهو متعمد ذلك. فإن كان غير متعمد ، بل أجر بغبن فاحش لسلامة نيته ، وكان مأمونا ، جاز للقاضي أن يبقيه في وظيفته[2] . ولا يملك المستحقون أن يرفعوا دعوى على المستأجر مباشرة بتكملة الأجرة للغبن[3]، وإنما يملكون طلب عزل الناظر الذى أجر بغبن فاحش ، فإذا عزل ونصب ناظر جديد طلب هذا من المستأجر تكملة الأجرة . وإذا بقى الناظر ولم يعزل لسلامة نيته ولأنه مأمون ، فالظاهر أنه بصفته ممثلا للوقف تكون له صفة فى رفع دعوى تكملة الأجرة ولو كان هو الذى صدر منه الإيجار[4] .

٧٨٩ — يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك : وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان فى الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار، ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك من نقص أو زيادة (م ٦٣٢/١ مدنى) . فإذا أجر الناظر بأجر المثل وقت إبرام العقد ، وفى أثناء الإجارة تغير هذا الأجر نقصاً أو زيادة ، فإن نقص أجر المثل مما كان

= العقد » . فعدل هذا النص فى لجنة مجلس الشيوخ على الوجه الآتى : « وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد » . واستقر النص على هذا الوجه فى التقنين المدنى الجديد (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٤ — ص ٦٥٥ — وانظر آنفاً فقرة ٧٨٧ فى الهامش) . وقد أصبح النص بعد هذا التعديل موافقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ، فإن هذه تقضى بأنه إذا أجر الناظر الوقف بغبن فاحش ، وجبت تكملة الأجرة إلى أجرة المثل (م ٦٨٩ مرشد الحيران — أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٧) .

(١) مصر الكلية مستعجل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ — فإذا انتهى العقد قبل أن يطلب الناظر تكملة الأجرة لم يعد هذا الطلب مجدياً فإن الجزاء عليه هو فسخ العقد والعقد قد انتهى (عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠) .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨٠ — ص ٨١ .

(٣) استئناف وطنى ٤ يونيه سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٩ رقم ٧٣ ص ١٦٨ .

(٤) استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ (قارن عكس ذلك استئناف مختلط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٣ الجازيت ٤ رقم ١٠٨ ص ٤٢) .

وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وإذا عقد إيجار بغبن فاحش ، خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ، ويستطيع الناظر الذى صدر منه الإيجار أن يطالب بذلك » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

عليه وقت الإيجار ، ألزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ، ولا يجاب إلى إنقاص الأجرة ولا إلى فسخ العقد ، لما يترتب على ذلك من الضرر بالوقف ، ولأن الناظر لا يملك الإقالة إلا إذا كان فيها خير للوقف[1] . وإن زاد أجر المثل ، فلا يلتفت إلى الزيادة اليسيرة وهي التي تدخل تحت تقويم المقومين (أو لا تزيد على خمس المبلغ المتفق عليه) . أما إذا كانت الزيادة فاحشة ولم تكن نتيجة تعنت بأن يقصد أحد الناس الإضرار بالمستأجر فيعرض أجرة كبيرة ، بل كان هذا نتيجة طبيعية لكثرة الرغبات في العين المؤجرة ، فإن هذه الزيادة لا يعتد بها أيضاً وتبقى الأجرة على حالها إلى انتهاء المدة ، وهذا هو ما يقضي به صريح النص في التقنين المدني الجديد إذ تقول المادة ١/٦٣٢ مدني كما رأينا : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقف الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . وقد أخذ التقنين المدني الجديد في هذا برأي مرجوح في الشريعة الإسلامية مراعاة للاستقرار[2] . ولكن الرأي الراجح في الشريعة الإسلامية هو أنه يعتد بهذه الزيادة مراعاة لمصلحة الوقف ، ويخير المستأجر بين قبول الزيادة أو فسخ العقد[3] . وفي عهد التقنين

---

(١) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٩٠ — وتنص المادة ٦٧٠ من مرشد الحيران في هذا المعنى على أنه « إذا أجر المتولي دار الوقف أو أرضه مدة معلومة ، فنقص أجر المثل قبل انتهائها عما كان وقت العقد ، فلا ينقص شيء من الأجر المسمى ولا يفسخ العقد » .

(٢) يقول بعض فقهاء الشريعة الإسلامية بعدم مراعاة الزيادة ، لأننا لم نراع النقص لمصلحة المستأجر فلا يجب أن نراعي الزيادة لمصلحة الوقف ، ولأن أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا بعده ، ولأن المستأجر ملك المنفعة في وقت محدود وبأجر مخصوص فلا يبطل حقه (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٩١) — ويقول الشيخ أحمد إبراهيم في هذه المسألة : « أقول إن القواعد تقضي باحترام العقد وشروطه حتى تنتهي المدة . والعدل يقضي إما بهذا وإما بمراعاة حالتي الزيادة والنقص جميعاً . ولا معنى لتفضيل مصالح الموقوف عليهم ... فلا ينبغي للناس أن يأكلوا الوقف وينتالوه باطلا ، ولا ينبغي للوقف أن يأكل الناس وينتالهم باطلا ، وأما قاعدة « يفتى بما هو أنفع للوقف مما اختلف فيه العلماء » ، فليس محلها عدم احترام العقود الشرعية الصحيحة الواجبة الوفاء بها بالنصوص المشددة والمؤكدة . وإنما محلها أنه إذا وجد رأيان اجتهاديان الأخذ بأحدهما أنفع للوقف ، وجب الأخذ به ، كما في حكم منافع الغصب ، وأما المساس بالحقوق المكتسبة فلا ، إلا إذا حوفظ على التوازن والعدل في المعاملات بين الناس ، لا فرق في ذلك بين وقف وملك ، إذ الكل تعود منفعته وضرره الحقيقيان على الناس على السواء » (أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم سنة ١٩٣٨ ص ١٣٩ هامش ١) .

(٣) هذا إذا لم تكن العين مشغولة ببناء أو بزرع أو بغرس المستأجر . فإن كانت —

المدنى القديم ، حيث لم يكن هناك نص صريح كنص المادة ٦٣٢/١ من التقنين المدنى الجديد ، أخذ القضاء مع ذلك بالرأى المرجوح الذى أخذ به التقنين المدنى الجديد ، فلم يعتد بزيادة أجرة المثل أثناء مدة الإيجار[1] . ولا شك فى أن هذا الرأى هو الذى يحقق استقرار التعامل ، وقد أحسن التقنين المدنى الجديد صنعاً فى الأخذ به بنص صريح[2] .

§ ٤ – مدة إيجار الوقف

٧٩٠ – لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات – نص قانونى : تنص المادة ٦٣٢ من التقنين المدنى على ما يأتى : « ١ – لا يجوز للناظر ، بغير إذن القاضى ، أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول أنقصت إلى ثلاث سنين .

= مشغولة بما له نهاية معلومة (زرع) ، تترك الأرض فى يد المستأجر إلى أن يحصد الزرع ، ويدفع الزيادة فى أجرة المثل من وقت تشوفها إلى وقت حصاد الزرع ، ثم يفسخ العقد بعد ذلك . وإن كانت مشغولة بما ليس له نهاية معلومة (بناء أو غرس) ، لا يفسخ العقد ، بل يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل ، وهذا فى مصلحته . وتنص المادة ٦٩١ من مرشد الحيران فى هذا المعنى على ما يأتى : « إذا زاد أجر المثل فى نفسه ، لكثرة الرغبات العمومية فيه لا لتعنت ، فى أثناء مدة الإجارة زيادة فاحشة ، تعرض على المستأجر ، فإن رضيها فهو أولى من غيره ويعقد معه عقد ثان بالأجرة الثانية من حين قبولها إلى تمام مدة الإجارة ، ولا يلزمه إلا المسمى عن المدة الماضية » . وتنص المادة ٦٩٢ على أنه « إذا لم يقبل المستأجر الزيادة المعتبرة العارضة فى أثناء مدة الإجارة ، يفسخ العقد ويؤجر لغيره ، ما لم تكن العين المستأجرة مشغولة بزراعته ، فإن كانت كذلك يتربص إلى أن يستحصد الزرع ، وتضاف عليه الزيادة من وقتها إلى حصاد الزرع وفسخ العقد » .

(١) استئناف مصر ٩ مارس سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٥١ ص ٤٠٣ – مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المجموعة الرسمية ٣٨ رقم ١٣٨ ص ٣٦٩ – عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ – استئناف مختلط ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ – انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٦ يونيه سنة ١٨٨٩ المجموعة الرسمية المختلطة ١٤ ص ٢٨٢ – العطارين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٦٠١ – المنشية ١٦ أبريل سنة ١٩٣١ الجريدة القضائية ١١٥ ص ١٣ .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الإسلامية فى حالة ما إذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الإيجار – م ٦٩٠ – ٦٩٢ مرشد الحيران – وآثر استقرار التعامل بجعل الأجرة المتفق عليها هى التى تسرى إلى أن ينتهى الإيجار » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢) – انظر مصر الكلية مستعجل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ١٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ .

٢ – ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين »[١] . ويتبين من النص المتقدم الذكر أنه لا يجوز للناظر إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ويستوي في ذلك أن تكون العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي الزراعية .

والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي . والقول المعول عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في الدار والحانوت ، وعلى ثلاث سنين في الأراضي ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو النقص في إجارة الأرض[٢] . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٤٧ من هذا المشروع ، وكانت

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٨ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « ١ – وفي كل حال لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، إلا إذا أذن له القاضي في ذلك . فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين . ٢ – ومع ذلك إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين » . وفي لجنة المراجعة . أدخل تعديل لفظي على الفقرة الأولى ، وفي الفقرة الثانية عدلت عبارة « إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد » على الوجه الآتي : « إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد » . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٨ – ص ٦٦٠) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه في مجموعها كان معمولا بها (الإيجار للمؤلف فقرة ٦٨) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

(٢) وتنص المادة ٦٨٦ من مرشد الحيران على أنه « إذا أهمل الواقف تعيين مدة الإجارة في الوقفية ، تؤجر الدار أو الحانوت سنة والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو النقص في إجارة الأرض » .

تجرى على الوجه الآتى : « إذا أهمل الواقف تعيين مدة الإجارة فى كتاب الوقف ، تؤجر الدار والحانوت وما إليها سنة ، والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة فى إجارة الدار والحانوت ، أو النقص فى إجارة الأرض » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدنى[1] . وما دام حذف النص كان للاكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدنى ، وجب الرجوع إذن إلى هذه المادة . وقد رأينا أنها تقضى بأنه لا يجوز إيجار أعيان الوقف — دون تمييز بين ما إذا كانت العين من المبانى أو من الأراضى — لمدة تزيد على ثلاث سنوات[2] . ومن ثم يجوز إيجار المبانى لمدة تزيد على سنة ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٤ فى الهامش .

(٢) وكان القضاء المختلط ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، لا يفرق بين الأرض والمبانى ، فيجيز الإيجار لمدة ثلاث سنوات فى الجميع ، وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر أعيان أو أطيان الوقف لمدة ثلاث سنوات بدون احتياج إلى استصدار إذن من القاضى ، سواء كان الشىء المؤجر عقاراً أو أطياناً زراعية ، وقد ورد فى أسباب هذا الحكم ما يأتى : « إن زعم وزارة الأوقاف بأن الناظر لا يجوز له أن يؤجر الدور والدكاكين الموقوفة لمدة تزيد على سنة بدون إذن القاضى يخالف القضاء الذى جرت عليه المحاكم المختلطة من قديم الزمان بألا فرق بين الدور والأطيان الزراعية فى ذلك . ومن يراجع كتاب موسيو كلافل فى الوقف جزء ٢ ص ٩٠ يجد ما يأتى : يعتبر أبو ليث العقود التى لا تزيد مدة إيجارها على ثلاث سنوات محتمة نافذة بدون التمييز بين دور السكن والأطيان الزراعية . وقدرى باشا نفسه الذى يرتكن عليه المستأنف يظهر أنه يميل إلى تأييد هذا الرأى ، لأنه يقول بأن الناظر له أن يؤجر الدور الموقوفة لمدة تزيد على سنة إذا كان التأجير لهذه المدة فيه مصلحة لجهة الوقف . وقد تظهر مصلحة الوقف فى التأجير لمدة تزيد على سنة فى العقارات أكثر من الأطيان الزراعية ، وفى حادثتنا هذه قد بنى المستأجر بماله الخاص ، ولكن لمصلحة الوقف ، مبانى مهمة أضافها إلى العقار المؤجر له وهو المعروف بقهوة ألف ليلة وليلة . . . » (استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢) — انظر أيضاً فى هذا المعنى استئناف مختلط ١٢ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ — ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ — ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ — ولكن القضاء الوطنى ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، كان يميز بين الأراضى الزراعية والمنازل ، فلا يجيز فى المنازل الإيجار لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه ليس لناظر الوقف أن يؤجر منزلا موقوفاً لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى ، ولو كانت هناك ضرورة قصوى بأن تخرب المنزل مثلا ولم يكن تحت يد الناظر ريع للوقف يكفى لتعميره وتعهد المستأجر بدفع المصروفات اللازمة للعمارة بشرط أن تعقد الإجارة لمدة طويلة حتى يتسنى له خصم المصروفات التى صرفها من قيمة الأجرة ، فإذا لم يكن هناك إذن من القاضى كانت الإجارة الصادرة فى هذه الحالة باطلة ، وليس للمستأجر حبس العين لحين وفاء دينه (استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ٧ ص ٩) .

كما يجوز إيجار الأراضى لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، وذلك فيما عدا الأراضى الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى ولا لمدة تزيد على ثلاث سنوات وفقاً لأحكام إيجار الوقف فيجب إذن أن تكون مدة إيجارها ثلاث سنوات دائماً .

والمهم ألا تزيد مدة إيجار العين الموقوفة ، مبنى كانت أو أرضاً ، عن ثلاث سنوات[1] . ويستوى أن يكون ذلك بعقد واحد أو بعقود مترادفة . فلا يجوز إيجار الوقف لمدة أربع سنوات فى عقد واحد . كما لا يجوز إيجاره فى عقدين مترادفين يتخللهما وقت قصير ، ويكون العقد الأول مدته سنتان ، والعقد الثانى مدته سنتان أيضاً تبدآن بعد السنتين الأوليين . فهذه طريقة للتحايل على القانون ، تفادى بها الناظر أن يبرم عقداً واحداً مدته أربع سنوات[2] . كذلك يعتبر تحايلا على القانون أن يبرم الناظر عقداً لمدة ثلاث سنوات ، ويجدده قبل انقضاء مدته الأولى بوقت طويل لمدة ثلاث سنوات أخرى[3] . ولكن إذا جدد الإيجار قبل انتهائه بمدة قصيرة تقدر حسب الظروف ، جاز ذلك ، ولو كانت المدة السابقة والمدة الجديدة تزيدان معاً على ثلاث سنوات ،

---

(١) بل إنه إذا اشترط الواقف فى كتاب وقفه أن تكون مدة الإجارة أقل من ثلاث سنوات ، وجب على الناظر أن يتقيد بكتاب الوقف فلا يؤجر لأكثر من المدة المذكورة فيه ، إذ أن شرط الواقف كنص الشارع (استئناف وطنى ١٨ نوفبر سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ رقم ١٢٩ ص ٢٦٢ – ١٣ فبراير سنة ١٩٠٦ عزيز خانكى فقرة ٣٥٠ – استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ – سليمان مرقس فقرة ٣٢٣ ص ٦١٥ – محمد كامل مرسى فقرة ٣٣٥ ص ٤٣٠ هامش ٣ – وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٦ ص ٦٦١) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أجر الناظر الوقف بعقود مترادفة كل عقد منها لمدة ثلاث سنوات ، فلا يصح منها إلا العقد الأول ، أما العقود الأخرى فباطلة لما فيها من الضرر بالوقف (استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠) .

(٣) استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٤ ص ٦٩ – ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٨ ص ١٠٥ – ٢٥ يناير سنة ١٩١٠ المجموعة الرسمية ١١ ص ٢١٧ – ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ – استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ (حتى لو صدرت إجارتان لشخصين مختلفين مجموعهما أكثر من ثلاث سنوات) – ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢١ – ٨ نوفبر سنة ١٩٠٦ م ٩ ص ٧ – ١٧ فبراير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٥٢ (ولو جددت الإجارات الأشخاص مختلفة) – ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ – ٢٩ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤٥٨ .

إذا كان هذا التجديد يستدعيه حسن الإدارة[١] . وإذا جدد الإيجار قبل نهاية مدته ، لم يجز إنقاص مجموع المدة إلى ثلاث سنوات إذا لم ترفع الدعوى بذلك إلا بعد البدء فى تنفيذ الإيجار الجديد[٢] . وإذا أجر الناظر العين الموقوفة لمدة سنة تمتد سنة بعد أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بشهرين مثلا ، جاز ذلك ، حتى لو بقى المستأجر فى العين مدة أكثر من ثلاث سنوات لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أى من الطرفين. كذلك إذا أجر الناظر العين الموقوفة دون أن يعين مدة ، على أن تدفع الأجرة كل شهر أو كل سنة ، فاعتبرت المدة شهراً أو سنة بحسب مواعيد دفع الأجرة على أن ينتهى الإيجار إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، فإن ذلك يجوز حتى لو بقى المستأجر فى العين أكثر من ثلاث سنوات بسبب عدم صدور التنبيه بالإخلاء .

وتراعى فى كل ما تقدم أحكام قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى من حيث امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية .

٧٩١ — حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات :

فإذا أجر الناظر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، سواء كان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تحايلا على القانون ، لم يقع العقد باطلا ، ولكن تنقص مدته إلى ثلاث سنوات[٣] . ولما كان الناظر بعمله هذا قد جاوز حدود سلطته ،

---

(١) استئناف مختلط ٣٠ أبريل سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٣٥١ – وانظر أيضاً استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠ – مصر الكلية الوطنية ٢٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٧٨ ص ١٣٢ – استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ .

(٢) استئناف وطنى ٤ يونيه سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ١٩٠٨ رقم ٧٣ – ٢٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٢ ص ٢٢٢ .

(٣) استئناف وطنى ٢٤ أكتوبر سنة ١٨٩٣ الحاكم ٥ ص ٣٢٥ – ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٩٩ – ١٨ نوفبر سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٦ ص ٧ – الإسكندرية الوطنية ٢.٢ أبريل سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٩ ص ٧٢ – استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ – ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٩٩ – ولا يستطيع المستأجر أن يحتج بعدم علمه بحدود سلطة ناظر الوقف فى الإيجار ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن ادعاء الأشخاص الذين تعاقدوا مع ناظر الوقف بأنهم لايعلمون ما اشتمل عليه كتاب الوقف من الشروط لايعتد به» =

فإنه يمكن طلب عزله أو ضم ناظر إليه . فإذا عزل أو انضم إليه ناظر آخر ، كان الذى يطلب إنقاص المدة هو الناظر الجديد الذى يخلفه أو الناظر المنضم إليه[1] بحسب الأحوال . ولا نرى ما يمنع ، إذا لم يعزل الناظر الذى صدر منه العقد ولم ينضم إليه ناظر آخر لثبوت حسن نيته ، من أن يتولى هذا الناظر نفسه طلب إنقاص المدة بالرغم من صدور العقد منه[2] . ذلك أنه لا يمثل نفسه بل يمثل الوقف ، سواء فى إبرام الإيجار أو فى طلب إنقاص المدة ، فيكون الوقف هو الذى يطلب إنقاص المدة وهذا من حقه دون شك[3] .

ولا يجوز للمستحقين طلب إنقاص المدة ، لأنهم ليسوا طرفاً فى عقد الإيجار . وإنما يجوز لهم أن يطلبوا من المحكمة عزل الناظر الذى جاوز حدود سلطته متعمداً ، وتعيين ناظر آخر مكانه . والناظر الجديد هو الذى يطلب إنقاص المدة كما سبق القول . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، بأن ناظر الوقف هو الممثل الشرعى الوحيد للوقف بالنسبة إلى الغير فيما يتعلق بأعمال الإدارة ، فلا يجوز للمستحقين أن يطلبوا إبطال الإجارات الصادرة منه ، وليس لهم إلا دعوى مباشرة ضد الناظر للمطالبة باستحقاقهم . أما فى حالة سوء تصرف الناظر ، فلهم أن يطلبوا عزله وتعيين آخر مكانه من الجهة المختصة[4] .

= والواجب أن يطلبوا من الناظر الاطلاع عليه وعلى تقرير النظر (استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٦٩ ص ٢٩) . ويحكم للمستأجر على الناظر بالتعويض إذا كان هذا الأخير سىء النية (استئناف وطنى ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ٢ ص ٩٩ – بنى سويف الابتدائية ٢٥ يوليه سنة ١٨٩٣ الحقوق ٩ ص ١٥) .

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يرفع مدير الأوقاف المنضم فى النظر إلى ناظر الوقف دعوى بطلان الإيجار الصادر من هذا الأخير (استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ٢٢ ص ١٢٥) .

(٢) عكس ذلك استئناف وطنى ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ – سليمان مرقس فقرة ٣٢٣ ص ٦١٧ .

(٣) وعلى ذلك فالظاهر أن ناظر الوقف الذى أجر لمدة أطول من ثلاث سنوات له أن يؤجر لمستأجر آخر بعد انقضاء الثلاث السنوات الأولى ، ويجوز للمستأجر الثانى ، بعد إدخال الناظر فى الدعوى ، أن يتمسك ضد المستأجر الأول بإنقاص مدته إلى ثلاث سنوات (استئناف وطنى ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ الحقوق ١٠ ص ٧ – وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٦٨ ص ٩٥ هامش ٢) .

(٤) استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٢٦٥ – وقد قضت محكمة الاستئناف =

٧٩٢ – استثناءان يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

وهناك استثناءان نصت عليهما المادة ٦٣٣ مدنى سالفة الذكر يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

(الاستثناء الأول) نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٣٣ مدنى ، إذ تقول كما رأينا : « لا يجوز للناظر بغير إذن القاضى أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين . . » . فيجوز إذن للناظر أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إذا أذن القاضى له فى ذلك . ويأذن القاضى إذا وجد مسوغ للإذن . ويقع ذلك غالباً إذا كانت العين الموقوفة مخربة ، ولا يجد الناظر من يصلحها ويعمرها إلا بشرط استئجارها لمدة طويلة[1] . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ومع ذلك يجوز الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات فى حالتين : (أ) إذا أذن القاضى : ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجاً للعمارة . . »[2] .

(والاستثناء الثانى) نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٣٣ مدنى ، إذ تقول كما رأينا : « ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له

= الوطنية بأنه ليس للناظر أن يؤجر أعيان الوقف لأكثر من ثلاث سنوات ، وعلم الناظر الذى عين بعد وفاة الناظر الأول بتلك العقود لا يفيد قبوله بها (استئناف وطنى ٩ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ ص ١١٨) .

(١) استئناف وطنى ١٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٣ ص ٢٢٠ – ٢١ مايو سنة ١٩٢١ المحاماة ٢ رقم ٢٦ ص ٦٨ – ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ – ١٦ فبراير سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٤ رقم ٤٤ ص ٨٣ – استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المختلطة ٣ ص ١٢٨ – ٢٠ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المختلطة ٤ ص ١٤٩ – ١٢ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٧٦ – ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ – ٢٨ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ .

وقد نصت المادة ٦٧٧ من مرشد الحيران على أنه « لا يجوز لغير اضطرار إجارة دار الوقف أو أرضه إجارة طويلة ولو بعقود مترادفة . فإن اضطر إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف بأن تخرب ولم يكن له ريع يعمر به ، جاز لهذه الضرورة إجارتها بإذن القاضى مدة طويلة بقدر ما تعمر به » – وإذا أذن القاضى فى الإيجار لمدة طويلة لوجود مسوغ لذلك ، كان هذا الإذن منصرفاً إلى مدة واحدة فقط ، فلا يجوز الإيجار لمدة طويلة مرة أخرى إلا بإذن جديد (استئناف وطنى ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ – استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٢٠٠) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٣ .

أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين » .

فإذا كان ناظر الوقف هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي (١) . وذلك لنفس الاعتبارات التي قدمناها في جواز إيجار الناظر للوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ، فالضرر من زيادة المدة على ثلاث سنوات لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله فيصح ذلك (٢) . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهي الإيجار ، كان للناظر الذي يليه أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات مراعاة لحق المستحقين التالين (٣) . فإذا أجر ناظر الوقف الذي هو المستحق الوحيد الوقف لمدة خمس سنوات مثلا ، ومات بعد سنتين ، لم يسر الإيجار في حق الناظر الذي يخلفه إلا لمدة سنة واحدة لاستكمال الثلاث السنوات ، ويكون لهذا الناظر الحق في إنقاص المدة من خمس سنوات إلى ثلاث . وإذا مات الناظر المؤجر بعد ثلاث سنوات أو أربع من بدء الإيجار ، لم تسر بقية المدة في حق الناظر الخلف وجاز لهذا أن يطلب الإخلاء فوراً لأن المستأجر قد استوفى مدة الثلاث السنوات التي تسري في حق هذا الناظر (٤) .

---

(١) استئناف وطني ١٥ مارس سنة ١٩٠٦ المجموعة الرسمية ٧ ص ١٥٥ – ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ – الفشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ – استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٣ – ٧ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٣٥ – ٧ يونيه سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٣١٦ – ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ – أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ – ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٠٥ – عكس ذلك استئناف مختلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٨٨ .

(٣) استئناف مختلط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ – أول مايو سنة ١٩٢٣ الجازيت ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ – الفشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ .

(٤) وقد قضى في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولو لم يكن هو المستحق الوحيد إذا وافقه على ذلك جميع مستحقي الوقف الموجودين (استئناف وطني ٣ يناير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ١٧٢) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يجوز التوسع في القاعدة التي تقضي بأن لناظر الوقف أن يؤجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات إذا كان هو المستحق الوحيد أو إذا صادق على الإيجار جميع =

وإذا كان ناظر الوقف هو الواقف نفسه ، سواء كان هو المستحق الوحيد أو لم يكن ، فإنه يجوز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي . والأصل فى ذلك أنه يجوز ، فى الشريعة الإسلامية ، أن يؤجر الواقف أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنوات(١) ، بل له أن يعين مدة إجارة وقفه فى كتاب الوقف . فإن عينها لم يكن للناظر مخالفته ، إلا إذا رخص الواقف فى ذلك لمنفعة الوقف كأن يشترط عدم إيجار أعيان وقفه لمدة تزيد على سنة إلا إذا كانت مصلحة الوقف فى مدة أطول من ذلك ، ففى هذه الحالة يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول دون رجوع إلى القاضي . أما إذا لم يرخص الواقف فى الاستثناء ، فلا يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول من سنة ، حتى لو تحققت مصلحة الوقف فى ذلك ، ويجب عليه الرجوع إلى القاضي ، وهو الذى يؤجرها للمدة التى يرى فيها مصلحة الوقف . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً فى هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٤٦ من هذا المشروع تنص على أنه « ١ — يراعى شرط الواقف فى إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه وليس للمتولى مخالفته . ٢ — إذا كان لا يرغب فى استئجار الوقف المدة التى عينها الواقف ، أو كانت الإجارة أكثر من تلك المدة أنفع للوقف ، جاز للناظر ، بعد

= مستحق الوقف ، لأن الوقف شرع لحماية أولاد الواقف من ضعفهم ومن احتياجهم ، والشارع عنى أيضاً بحماية الوقف نفسه من عدوان المستحقين عليه ، فالعقد الذى تتجلى فيه دلائل انتهاز المستأجر فرصة ضعف الناظر والمستحقين لاستصدار إجارة منهم لمدة طويلة باطل لا يمكن القضاء أن يقره (استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٧٢٨) .

(١) وهذا بخلاف الأجرة ، إذ لا يجوز للواقف ، إذا لم يكن هو المستحق الوحيد ، أن يؤجر بغبن فاحش . والظاهر أن الفرق بين الحالتين هو أن الإيجار بغبن فاحش محقق الضرر ، أما الإيجار لمدة طويلة ، فالضرر فيه محتمل غير محقق . وقد جاء فى إحدى الفتاوى الشرعية : « المنصوص عليه شرعاً أنه يجوز للواقف أن يؤجر أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنين ، كما يؤخذ ذلك مما ذكره العلامة ابن عابدين فى رد المحتار على الرد المختار بصحيفتى ٦١٤ و ٦١٥ من الجزء الثالث طبعة أميرية لسنة ١٢٨٦ ونصه : تنبيه : محل ماذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما فى القنية أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقى فى تركة الميت » (فتوى شرعية فى ٧ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ١٦٨) . وجاء فى فتوى أخرى : « للواقف أن يؤجر أعيان وقفه سنين كثيرة متى كان التأجير بأجر المثل مراعيا فيه مصلحة الواقف ، كما يؤخذ من لسان الحكام نقلا عن المنبع ومن رد المحتار نقلا عن القنية والله أعلم » (فتوى شرعية فى أول يونيه سنة ١٩٢١ المحاماة ٤ رقم ٥١ ص ٥٨) — وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٥٨ ص ٩١ هامش ٣ .

استئذان القاضى ، أن يؤجر الوقف لمدة أطول ، إذا لم يكن مأذوناً فى ذلك من قبل بكتاب الوقف » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدنى[1]. فوجب إذن الرجوع إلى هذه المادة لمعرفة مقدار المدة التى يستطيع الناظر أن يصل إليها فى إيجار الوقف إذا كان الناظر هو الواقف نفسه . وقد رأينا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تقضى بأنه إذا كان الناظر هو الواقف ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضى . فإذا أجر الوقف لمدة ست سنين مثلا ، سرت هذه المدة ما دام الواقف حياً . فإذا مات بعد خمس سنين مثلا ، كان للناظر الذى يخلفه أن ينقض الإجارة فى السنة السادسة[2]. أما إذا مات بعد سنتين ، بقى المستأجر فى العين سنة أخرى حتى يستكمل الثلاث السنوات التى تنقص إليها المدة فتصبح ثلاثا بدلا من ست .

٧٩٣ — العبرة فى هذه القيود بأن تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار : والعبرة فى القيود التى قدمناها متعلقة بمدة الإيجار ، وكذلك فى القيود التى سبق ذكرها فيما يتعلق بالأجرة ، بأن تكون العين المؤجرة وقفاً عند إبرام الإيجار ، أى بأن يكون الإيجار واقعاً منذ البداية على عين موقوفة . أما إذا كان واقعاً على ملك ثم وقف هذا الملك أثناء الإيجار ، فلا تطبق هذه الأحكام . فإذا أجر المالك ملكه لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش وكان هذا الإيجار صحيحاً عند إبرامه ، فإنه يسرى لمدته وبأجرته ، حتى لو وقف المالك العين أثناء الإيجار . ولا يجوز فى هذه الحالة لناظر الوقف ، سواء كان هو الواقف نفسه أو غيره ، أن يطلب إنقاص

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٣ .

وقد جاء فى المادة ٦٨٣ من مرشد الحيران : « يراعى شرط الواقف فى إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه ، وليس للمتولى مخالفته » — وجاء فى المادة ٦٨٤ : « إذا كان لا يرغب فى استئجار الوقف المدة التى عينها الواقف ، وكانت إجارتها أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله ، يرفع المتولى الأمر إلى القاضى ليؤجرها المدة التى يراها أصلح للوقف » . وجاء فى المادة ٦٨٥ : « إذا عين الواقف المدة ، واشترط ألا يؤجر أكثر منها إلا إذا كان أنفع للوقف وأهله ، فللقيم أن يؤجرها المدة التى يراها خيراً للوقف وأهله بدون إذن القاضى » .

(٢) جاء فى ابن عابدين : « محل ماذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما فى القنية أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقى فى تركة الميت (ابن عابدين ٣ ص ٦١٤ — ص ٦١٥) .

مدة الإيجار إلى ثلاث سنوات ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى هذا المعنى بأنه إذا أجر المالك ملكه بعقد إيجار ثابت التاريخ ، ثم وقف هذا الملك ، فلا يجوز لناظر الوقف بعد انعقاد الوقف أن يطلب تنقيص مدة الإيجار ، ولا أن يطلب رفع سعر الإيجار ، بناء على أن أعيان الوقف لا يجوز إيجارها لمدة طويلة كما لا يجوز إيجارها بغبن على جهة الوقف ، لأن العبرة بتاريخ انعقاد الإجارة ، والإجارة انعقدت فى وقت كان للمالك أن يتصرف فى ملكه كيف يشاء[1] .

وعلى العكس من ذلك ، إذا أجر ناظر الوقف العين الموقوفة لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش ، وحل الوقف بعد سنة طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، فأصبحت العين المؤجرة ملكاً ، فإن المستحق الذى أصبح مالكاً للعين ، ولو كان هو نفسه ناظر الوقف الذى أجر العين عندما كانت وقفاً ، يستطيع أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات فلا يبقى لانقضاء مدة الإيجار غير سنتين ، كما يستطيع أن يطلب تكملة الأجرة إلى أجر المثل منذ بداية الإيجار إلى انقضاء الثلاث السنوات ، وذلك كله بالرغم من أن العين قد أصبحت ملكاً . إذ العبرة ، كما قدمنا ، فى كون العين ملكاً أو وقفاً ، بوقت إبرام الإيجار .

الفرع الثانى

عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

٧٩٤ — **الإجارات طويلة المدة** : إلى جانب الإيجار الموقت الذى كان محل البحث إلى هنا وهو إيجار محدود المدة فى بداية أمره على الأقل ، توجد إيجارات طويلة المدة يعرفها كثير من الشرائع ، وكان بعضها عند نشأته التاريخية إيجاراً دائماً . والإيجار الدائم أو طويل المدة يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية . أما الحاجة الاقتصادية فهى تعمير الأراضى والمبانى الخربة التى لا يستطيع الملاك تصليحها ، فيؤجرونها إلى من يستطيع ذلك ، ويميل المستأجر فى الغالب إلى أن يكون الإيجار دائماً أو لمدة طويلة حتى يطمئن إلى أن الأموال

---

(١) استئناف مختلط ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ المحاماة ٦ ص ٩٠٣ .

التى سينفقها فى التصليح والتعمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم فى جنيها . والحاجة الاجتماعية هى رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكاً ، مع جعل حق الملكية يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها(١) .

وقد عرفت مصر والبلاد العربية الأخرى ، ولا تزال تعرف حتى اليوم ، ضروباً من هذه الإجارات الدائمة أو طويلة المدة . كما عرفت ذلك ولا تزال تعرفه البلاد الغربية . ونستعرض فى عجالة سريعة بعضاً مما تعرفه البلاد العربية وما تعرفه فرنسا باعتبارها البلد الغربى الذى يتصل بمصر اتصالا قانونياً وثيقاً . ثم نتفرغ بعد ذلك لبحث هذه الإجارات فى مصر .

يعرف التقنين المدنى السورى حق السطحية (م ٩٩٤ – ٩٩٧ مدنى سورى) وحق الإجارتين (م ١٠٠٤ – ١٠١٦ مدنى سورى) وحق المقاطعة أو الإجارة الطويلة (م ١٠١٧ – ١٠٢٧ مدنى سورى) . فحق السطحية هو حق المالك فى أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هى لشخص آخر ، ويسقط هذا الحق بهدم الأبنية أو المنشآت أو نزع الأغراس القائمة على الأرض . وقد نصت المادة ٩٩٧ من التقنين المدنى السورى على أن « يظل ممنوعاً إنشاء حق سطحية جديد . وعقد الإجارتين « عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف واستغلاله ، مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبدل إيجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالألف من قيمة العقار حسبما تحدد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية » . ولصاحب الإجارتين الحق فى استعمال العقار واستغلاله كمالك حقيقى ، وله أن يشترى فى أى وقت ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً . والإجارة الطويلة « عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس فى عقار موقوف » . ولا يكون عقد الإجارة الطويلة إلا بالمقاطعة ، أى ببدل سنوى مقطوع ، ويكون هذا البدل مبلغاً معينا من المال معادلا لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٢ ١/٢ بالألف من قيمة العقار كما هى محددة فى التخمين المتخذ

---

(١) الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٠ ص ١٩٨ هامش ٢ .

أساساً لجباية الضريبة العقارية . وصاحب حق المقاطعة مالك لكل الأبنية المشيدة ولكل الأغراس المغروسة فى العقار الموقوف، ويجوز له أيضاً أن يشترى الملكية المجردة للأرض ذاتها فى أى وقت مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً . وإذا لم يبق فى الأرض أى أثر للأبنية أو للأغراس ، سقط عن صاحب المقاطعة حقه إذا لم يجدد هذه الأبنية أو الأغراس بعد إنذار موجه إليه من متولى الوقف .

ويعرف التقنين المدنى العراقى حق المساطحة (م ١٢٦٦ — ١٢٧٠ مدنى عراقى) ، وهو حق عينى يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ، ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته . ولا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة على خمسين سنة ، ويملك المساطح ملكا خالصاً ما أحدث على الأرض من بناء أو منشآت أخرى ، وله أن يتصرف فيه مقترنا بحق المساطحة ، وتنتقل ملكية البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء حق المساطحة إلى صاحب الأرض ، على أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقة للهدم ، ما لم يوجد شرط يقضى بغير ذلك .

وتعرف القوانين الفرنسية ضروبا مختلفة من الإجارات طويلة المدة، وهى مبنية على العرف والعادات الفرنسية ، وتختلف باختلاف الأقاليم[1] . وأهم هذه الإجارات وأكثرها انتشاراً هو عقد الأمفتيوز[2] ، وهو شبيه بالحكر[3] ، ويقال إن الحكر مأخوذ عنه[4] . وعقد الأمفتيوز منشأه القانون الرومانى .

---

(١) ونذكر من هذه الضروب ما يأتى :

Bail à covenant ou à domaine congéable — Bail à complant — contrat de champart — Bail à rente, à colonage ou à locatairie perpétuelle.

انظر فى ذلك بودرى وفال ١ فقرة ١٤٦٤ — فقرة ١٥٢٧ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٩٣ — فقرة ٧١٥ .

(٢) انظر فى الأمفتيوز (emphytéose) فى القانون الفرنسى بودرى وفال ١ فقرة ١٤٤٣ — فقرة ١٤٦٣ — بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٨٤ — فقرة ٦٩٢ و ٣ فقرة ١٠٠٠ — فقرة ١٠٠١ .

(٣) مصر الكلية الوطنية استئناف ٣٠ يونيه سنة ١٩٣٠ المجموعة الرسمية ٣٢ رقم ٩٧ ص ٢١٥ .

(٤) يرى الأستاذ جرانمولان (العقود فقرة ٤٥٩) أن أحكام الحكر فى الشريعة الإسلامية مأخوذة من أحكام عقد الأمفتيوز التى كانت معروفة فى القانون الرومانى ، ويؤيد الرأى أن صاحب كتاب مطلع الدرارى لما تكلم فى الحكر (ص ١٥٢) قال : فى الأمفتيوز أو الحكر (الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٢ ص ٢٠١ هامش ٣) .

وانتقل إلى القانون الفرنسى القديم ، وكان من الجائز فى هذا القانون أن يكون دائميا ، حتى صدر قانون ١٨ ديسمبر سنة ١٧٩٠ فى عهد الثورة الفرنسية فقضى بأن تكون أقصى مدته تسعا وتسعين سنة أو ثلاثة أجيال . ولم يتعرض تقنين نابليون لذكره . ولكن صدر قانون ٢٥ يونيه سنة ١٩٠٢ (م ٩٣٧ – ٩٥٠ من التقنين الزراعى) ينظم هذا العقد ، ويختلف عن عقد الإيجار العادى فى أن مدته طويلة لا تقل عن ثمانى عشرة سنة ولكن لا تزيد على تسع وتسعين ، وفى أن المستأجر (.emphytéote) يلتزم عادة بتصليح العقار أو الأرض بجعلها قابلة للزراعة ، وفى أن الأجرة (canon) نظراً لوجود هذا الالتزام مضافا إليها تكون زهيدة ، وفى أن حق المستأجر حق عينى ويستطيع أن يرهنه وأن يبيعه وأن يرتب له أو عليه حق ارتفاق . وعند نهاية الأمفتيوز يرد المستأجر العقار خاليا من كل تصرف ، ولا يدفع المؤجر شيئاً مقابل ما استحدثه المستأجر من الإصلاحات . ويجوز فسخ العقد إذا لم يقم أحد المتعاقدين بالتزاماته ، ولكن إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة فلا يجوز فسخ العقد إلا إذا كانت الأجرة المتأخرة أجرة سنتين على الأقل . وأهم ما يفترق فيه الأمفتيوز عن الحكر هو أن الأجرة فى الأمفتيوز ثابتة ، أما فى الحكر فهى أجرة المثل فتختلف زيادة أو نقصاً ومن ثم يجوز تصقيع الحكر إذا زادت أجرة المثل كما سنرى .

٧٩٥ – منشأ الإجارات طويلة المدة فى مصر وفى البلاد الإسلامية الأخرى : ويبدو أن مصر والبلاد الإسلامية الأخرى قد عرفت الإجارات الدائمية الطويلة المدة بسبب قيام نظام الوقف فيها . فالأعيان الموقوفة ، وهى خارجة عن التداول ، تنتهى عادة إلى أن تكون أراضى بوراً أو مبانى مخربة ، دون أن يستطيع الوقف أن يصلحها . ولما كانت القيود على إيجار الوقف كثيرة كما رأينا ، ولا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن القاضى ، وقبل أن يوجد مستأجر يقبل هذه القيود ويغامر بالكثير من النفقات لإصلاح العين ثم يخرج منها دون طائل . ولما كان يندر أن يكون للوقف مال يصلح به أعيانه المخربة ، ولا يستطيع أن يبيعها إلا عن طريق الاستبدال ، ولا يجد مشترية إلا بأقل الأثمان ، وتنقطع بذلك صلة الوقف بالعين نهائيا . ومن أجل ذلك

نشأت فكرة إيجار العين الموقوفة المخربة إيجارا دائما أو لمدة طويلة، فيأخذ الوقف أجرة زهيدة — حتى لا تنقطع صلته بالعين — من شخص يقوم على إصلاح العين ثم استغلالها بعد ذلك فيسترد ما دفع من نفقات كبيرة على المدى الطويل . وقد قامت على هذه الفكرة الأساسية عقود مختلفة ، منها الخلو(١) والمرصد(٢)

---

(١) م ٧٠٨ مرشد الحيران : « الخلو المتعارف فى الحوانيت هو أن يجعل الواقف أو المتولى أو المالك على الحانوت قدراً معيناً من الدراهم ، ثم يؤخذ من الساكن ويعطيه به تمسكاً شرعياً ، فلا يملك صاحب الحانوت بعد ذلك إخراج الساكن الذى ثبت له الخلو ولا إجارة الحانوت لغيره ما لم يدفع له المبلغ المرقوم » .

(٢) م ٧٠٩ مرشد الحيران : « المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر الذى عمر من ماله عمارة ضرورية فى مستغل من مستغلات الوقف للوقف بإذن ناظره ، عند عدم مال حاصل فى الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميره منها » — م ٧١٠ مرشد الحيران : « لا يجوز لصاحب المرصد أن يبيعه ولا يبيع البناء الذى بناه للوقف ، وإنما له مطالبة المتولى بالدين الذى له إن لم يرد استقطاعه من أصل أجر المثل » . م ٧١١ مرشد الحيوان : « يجوز لصاحب المرصد ولورثته حبس العين المأجورة إلى حين استيفاء المرصد . فإذا مات المتولى الذى أذن بالعمارة ، فلصاحب المرصد وورثته الرجوع على تركة المتولى بما يكون مستحقاً لهم من المرصد ، وتطالب ورثة المتولى المتوفى من خلفه فى نظارة الوقف لأجل أداء المرصد من غلة الوقف » . — وقد صدر فى هذا الموضوع أحكام كثيرة من محكمة الاستئناف المختلطة ، نذكر منها ما يأتى : إذا احتاجت عقارات الوقف للتعمير الضرورى ولا مال فى الوقف جاز للناظر أن يأذن المستأجر فى تعميرها والصرف عليها من ماله وما صرفه يكون مرصداً له على الوقف يخوله حق حبس العين الموقوفة تحت يده والانتفاع بها إلى أن يستوفى دينه من غلة الوقف وإلى حين اقتطاعه من أصل الأجرة . لهذا يجوز لناظر الوقف أن يؤجر عقار الوقف لمدة مستطيلة لحين وفاء دين المستأجر ، ولا يجوز للدائنين الآخرين أن يحجزوا تحت يد هذا المستأجر على إيجار ذلك العقار (استئناف مختلط ٦ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٣٠) — الإيجار المعقود من ناظر الوقف ، والذى يقر فيه المستأجر بمبلغ صرف على إعادة بناء الوقف فى مقابل أن يسكن المستأجر فى العين الموقوفة فى نظير أجرة يستنزل بعضها من أصل الدين ويدفع بعضها لجهة الوقف ، هو عقد إيجار صحيح يجب احترامه ، ومثل هذا العقد يعرف فى الشريعة الإسلامية بالمرصد . ويجوز لناظر الوقف أن يتخلص من الالتزام الناشئ عن عقد المرصد بأن يدفع الدين من غلة العقارات الأخرى الموقوفة (استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٤٣) — فى العقد المعروف فى الشريعة الإسلامية بالمرصد المستأجر الذى صرف على الوقف بإذن الناظر مصروفات ضرورية ونافعة أن يطالب الناظر بدفع الدين الذى له من غلة الوقف ، هذا إذا لم يختر أن يستنزل هو الدين من الأجرة المستحقة عليه (استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٧) — من استأجر من الوقف عقاراً عليه أبنية قديمة ، واشترط لنفسه الحق فى إقامة أبنية جديدة تخصم مصروفاتها جزئياً من الأجرة المستحقة بشروط معينة ، لا يصبح مالكاً للأبنية الجديدة التى صارت ملكاً لجهة الوقف بشرط ن تدفع له ما تكلفه من المصروفات فى البناء . وإذا اتفق على غير هذا بدون إذن القاضى كان —

والجدك(١) والكردار(٢) ، وأهمها الحكر وما ينطوى تحته من صورتين خاصتين هما عقد الإجارتين وخلو الانتفاع . وقد تكون هذه العقود تأثرت بأحكام عقد الأمفتيوز المعروف فى القانون الرومانى ، ولكن الباعث على إيجارها دائماً هو التحايل على أحكام الوقف الجامدة ، وتلمس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة . وقد كان الوقف ، عند صدور

= الشرط باطلا ، ولكن هذا البطلان لا يمنع الوقف من التزامه بتعويض المستأجر لما صرفه على العقار لأنه ليس لأحد أن يثرى على حساب الغير ، والمستأجر وقد أصبح دائناً بموجب عقد المرصد أن يحبس العين حتى يستوفى قيمة الأبنية التى أفاد بها الوقف (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٣٣) .

(١) م ٧٠٦ مرشد الحيران : « يطلق الكدك على الأعيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالحانوت على وجه القرار كالبناء ، أولا على وجه القرار كآلات الصناعة المركبة به . ويطلق أيضاً على الكردار فى الأراضى ، كالبناء والغراس فيها » — م ٧٠٧ : « والكدك المتصل بالأرض بناء أو غراساً أوتركيباً على وجه القرار هو أموال متقومة تباع وتورث ، ولأصحابها حق القرار ، ولهم استبقاؤها بأجر المثل » . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الكدك يطلق على ما يبنيه مستأجر أرض الوقف من ماله لنفسه بإذن المتولى ، سواء جعل بناءه حانوتاً للتجارة أو للصناعة . ويكون الكدك على الأرض الموقوفة ، فمن ادعى أن له كدكاً على أرض انطوى تحت دعواه إقرار منه بأن الأرض وقف (استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٤٠) . وانظر فى الكدك أيضاً استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣١٥ .

(٢) إذا كبس إنسان أرض وقف بتراب مملوك لنفسه ، أو أحدث بناء أو غرس أشجاراً فيها ، بإذن المتولى عليها ، سمى ذلك كرداراً . وحكم الشريعة الإسلامية الغراء فيه هو أنه لا يصح نزع الأرض من يد من أجرى فيها ذلك متى كان قائماً بدفع أجر مثلها قبل إصلاحها ، وله حق الاستمرار عليها حيث لا ضرر على الوقف . فإن تعذر تقدير أجر المثل وقام التنازع فيه ، كانت المحاكم الأهلية هى المختصة بنظره ، إذ يكون نظرها فى ذلك ليس واقعاً فى أصل الوقف ولا ماساً بحكم المحاكم الشرعية الذى لم يتعرض لتعيين أجر المثل (محكمة طنطا الاستئنافية ١٠ يونيه سنة ١٨٩٧ القضاء ٤ ص ٤١١) . وقد جاء فى حيثيات الحكم : « حيث إن الكردار على ما هو مذكور فى القاموس وغيره من كتب اللغة هو مثل الأشجار والكبس إذا كبسه من تراب نقله من مكان كان يملكه الكابس . وحيث إن المنصوص عليه فى تنقيح الفتاوى الحامدية من باب مشد المسكة أن صاحب الكردار يثبت له حق القرار بأجرة مثل الأرض خالية عن الكردار حيث لا ضرر على الوقف ، وإن أبى الناظر ، نظراً لجهة صاحب الكردار وجهة الوقف . وهذا إذا ثبت أن الكردار وضع بإذن المتولى على الأرض ... وحيث إنه مذكور فى تنقيح الفتاوى الحامدية من كتاب الإجارة نمرة ١٢٩ ما مضمونه أنه إذا تنازع الناظر على أرض الوقف وصاحب البناء فيها فى أجر المثل ، بأن ادعى صاحب البناء أن ما يدفعه فى دكانه هو أجر المثل والناظر يدعى أن أجر المثل زائد عما يدفعه صاحب البناء ، ولا بينة للناظر ، فالحكم أن القول يكون لصاحب البناء ، وعلى الناظر إثبات ما ادعاه من الزيادة » .

التقنين المدنى الجديد ، قائماً بقسميه الأهلى والحبرى ، فاحتفظ هذا التقنين من هذه الإجارات بالحكر والإجارتين وخلو الانتفاع . وأضاف إليها مشروع التقنين المدنى حقاً جديداً استقاه من مصادر أجنبية هو حق القرار ، ولكن النصوص المتعلقة بهذا الحق فى المشروع حذفت فى لجنة مجلس الشيوخ على ما سنرى . ونقول كلمة موجزة عن حق القرار كما نظم فى مشروع التقنين المدنى ، ثم كلمة تمهيدية فى حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع وهى الحقوق التى وردت فى التقنين المدنى ذاته .

٧٩٦ — **حق القرار فى مشروع التقنين المدنى** : جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ، فى صدد الموازنة بين حق الحكر وحق القرار ، وقد تضمن المشروع كليهما ، ما يأتى : « هذان حقان يشتركان فى أن كلا منهما حق عينى يترتب لصاحبه على أرض للغير ، ويراد به الانتفاع بهذه الأرض مدة طويلة ، وهذا ما يدعو إلى أن يكون الحق عينيا حتى يكون له من الاستقرار والبقاء ما ليس للحق الشخصى الذى يعطيه القانون للمستأجر . ولكن الحقين يختلفان أحدهما عن الآخر فى المصدر وفى الغرض الاقتصادى . أما فى المصدر فحق الحكر مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وحق القرار مستمد من التقنينات الأجنبية . وأما فى الغرض الاقتصادى ، فالغرض من الحكر تسليم أرض فى حاجة إلى الإصلاح إلى شخص يصلحها وينتفع بها مدة طويلة ، حتى يتمكن من استثمار الأرض استثمارا يجزى ما أنفق عليها فى إصلاحها . ولذلك يغلب أن تكون الأرض المحكرة وقفا مخربا ، وإن كان يجوز تحكير الأعيان غير الموقوفة . والغرض من حق القرار إيجاد طريقة أكثر استقراراً من الإيجار لاستغلال الأرض بالبناء عليها أو بالغرس فيها ، والقرار يفضل الإيجار من حيث الاستقرار بأنه حق عينى وبأن مدته تكون عادة طويلة . وليس الغرض من القرار استصلاح أرض مخربة كما هو الأمر فى الحكر »[1] . وتقول المذكرة الإيضاحية فى ناحية أخرى : « استحدث المشروع حق القرار لمواجهة حالة خاصة ، فقد يحتاج شخص للانتفاع بأرض مدة طويلة ، يبنى فيها أو يغرس ، ولا يكفيه فى

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٠ .

ذلك أن يستأجر الأرض فإن حق المستأجر لا يكفل له القدر الكافى من الاستقرار ، ولا يريد صاحب الأرض أن يحكرها فإن الحكر تصرف خطير لا يبرره إلا أن الأرض مخربة والحكر هو الوسيلة إلى استصلاحها ، فيختار الطرفان عقد القرار ليكون وسطاً بين الإيجار والحكر ، وليترتب للمنتفع بالأرض حق عينى لمدة طويلة . والمهم فى حق القرار هو تسوية علاقة مالك الرقبة بصاحب القرار عند انتهاء الحق ، وتحديد مصير ما أحدثه صاحب القرار على الأرض من بناء أو غراس ، وهذا ما تكفلت ببيانه المادة . . من المشروع »[1] .

وقد عرفت المادة ١٢٧٩ من المشروع حق القرار بأنه حق عينى يخول صاحبه أن يقيم بناء أو غرسا على أرض الغير . وينشأ حق القرار بعقد رضائى ، فهو يختلف عن الحكر فى ذلك ، ويختلف عنه أيضاً فى أنه لا يبيح لصاحبه إلا البناء أو الغراس ، وفى أنه ليس من الضرورى أن تكون الأجرة فى القرار هى أجرة المثل فلا محل للتصقيع فيه . ولا يجوز أن تزيد مدة حق القرار على خمسين سنة . ولا ينتهى حق القرار بزوال البناء أو الغراس ، وينتقل هذا الحق بالميراث . وإذا تأخر صاحب القرار عن دفع الأجرة مدة سنتين ، كان لمالك الرقبة أن يطلب فسخ العقد . ويملك صاحب القرار ملكا خاصاً ما أقام على الأرض من بناء أو غراس ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق القرار . وتنتقل ملكية البناء أو الغراس ، عند انتهاء حق القرار ، إلى مالك الرقبة ، على أن يدفع هذا لصاحب القرار قيمة البناء أو الغراس وقت انتقال ملكيتهما . ولمالك الرقبة أن يطلب من صاحب القرار أن يبقى طوال المدة التى يمكن فيها الانتفاع بالبناء أو الغراس ، فإن رفض صاحب القرار ذلك سقط حقه فى المطالبة بقيمة البناء أو الغراس ولم يكن له إلا أن ينزعهما على أن يعيد الأرض إلى حالتها الأولى[2] .

وقد اجتازت نصوص حق القرار مراحل التشريع واحدة بعد أخرى ، حتى وصلت إلى لجنة مجلس الشيوخ . فاعترض عليها فى هذه اللجنة ، « ورؤى أن حق القرار حق جديد على المصريين ، ولا يوجد ما يبرره فى البيئة المصرية ، ويغنى

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ فى الهامش .

(٢) انظر فى كل ذلك مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ – ص ٥٦٦ .

عنه حق الحكر والإيجار » . فرد على ذلك بأن « هناك فرقاً بين حق الحكر وحق القرار ، وأن حق الحكر له وظيفة اقتصادية هى تعمير أرض مخربة ، أما حق القرار فلا يشترط فيه أن تكون الأرض مخربة ، وإنما هو يفترض أن شخصاً عجز عن استغلال ملكه فاتفق مع آخر على أن يستعمل هذا الملك بأن رتب له حق قرار على الأرض » . وبعد مناقشة رؤى حذف المواد الخاصة بحق القرار « تفادياً من وضع أحكام مختلفة لصور متقاربة ، ولأن نظام الحكر فى مصر يواجه بعض الحاجة ، والإجارة الطويلة بما تتضمنه من شروط تواجه الباقى ، وإذا وجدت بعض مصلحة فهى يسيرة لا تتطلب استبقاء أحكام هذا الحق »[1] .

٧٩٧ — مفهوم الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع : هذه الحقوق مأخوذة من الشريعة الإسلامية ، وقد اقتصر التقنين المدنى الجديد على أن قنن أحكام الشريعة الإسلامية فيها على الوجه الذى قرره القضاء المصرى من وطنى ومختلط ، ووضعها فى مكانها لا مع عقد الإيجار بل بين الحقوق العينية .

وكان معمولا بهذه الحقوق فى عهد التقنين المدنى القديم ، ولم يكن منصوصاً عليها فى هذا التقنين[2] ، فكان القضاء ينقل أحكام الشريعة الإسلامية ويطبقها فى أقضيته[3] . ومن ثم كان الحكر عقداً يؤجر به مالك العقار[4] عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة فى مقابل أجرة المثل[5] . والعادة أن العقار المحكر يكون وقفاً مخرباً ، ولا يكفى ريعه لتصليحه ، ولا يمكن استبداله ، فيلجأ ناظر الوقف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٠ — ص ٥٦١ .

(٢) استئناف وطنى ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ القضاء ٥ ص ٧ .

(٣) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ — وقد وردت هذه الأحكام فى المواد ٧٠٠ — ٧٠٥ من مرشد الحيران . وكان لقضاء محكمة الاستئناف المختلطة وقضاء محكمة النقض شأن عظيم فى بسط هذه الأحكام وتطبيقها تطبيقاً عملياً على الأحكار فى مصر ، وكانت إذ ذاك ذات أهمية كبيرة من حيث العدد ومن حيث القيمة .

(٤) ولا يملك المستأجر تحكير العين ، لأن الحكر حق عينى لا يملك منحه إلا من يملك التصرف فى الملك (مصر الوطنية ١٤ نوفبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩) .

(٥) استئناف وطنى ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ — استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ — ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ — ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ — جرانمولان فى العقود فقرة ٤٥٧ — الإيجار للمؤلف فقرة ١٥١ ص ٢٠٠ .

إلى تحكيره[١] بعد أخذ إذن القاضي ، لأن الحكر يعتبر من أعمال الإدارة إذ أنه يعطى للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحتكر[٢] . ولكن كان من الجائز أيضاً أن يكون الحكر موضوعه عقار غير موقوف[٣] .

وإذا كان التقنين المدنى الجديد قد قنن أحكام الشريعة الإسلامية كما قررها القضاء ، فإنه مع ذلك « استرشد فى الحكر بسياسة عامة هى العمل على تحديد انتشاره والتضييق فيه . فهو قيد خطير على حق الملكية ، بل هو ملكية تقوم على الملكية الأصلية ، مما يجعل أمر الاستغلال والتصرف فى الأرض المحكرة من الأمور غير الميسرة . فقصر التقنين المدنى الجديد الحكر على الأرض الموقوفة ، وحدد من مدة الحكر وجعل أقصاها ستين سنة ، وجعل لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يشفع فى حق الآخر ، ونص على أن أحكام الحكر هذه تسرى على الأحكار القائمة على أرض غير موقوفة فى وقت العمل بهذا القانون . كما ذكر التقنين نوعين خاصين من الحكر ، هما حق الإجارتين وحق خلو الانتفاع ، وكل منهما لا يكون إلا على عين موقوفة ، ولكن أولهما حق عينى والآخر حق شخصى »[٤] .

وقد طاوعت الظروف التى تلت صدور التقنين المدنى الجديد سياسة هذا التشريع فى التضييق من الحكر ، إذ صدر القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بحل الأوقاف الأهلية ، فنجم عن ذلك انتهاء حق الحكر الذى كان مترتباً على الأعيان

---

(١) وقد نصت المادة ٣٣٢ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا على ما يأتى : « إذا خربت دار الوقف وتعطل الانتفاع بها بالكلية ، ولم يكن للوقف ريع تعمر به ، ولم يوجد أحد يرغب فى استئجارها مدة مستقبلة بأجرة معجلة تصرف فى تعميرها ، ولم يمكن استبدالها ، جاز تحكيرها بأجر المثل . وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعفت عن الغلة ، وتعطل انتفاع الموقوف عليهم بالكلية ، ولم يوجد من يرغب فى استئجارها لإصلاحها أو من يأخذها مزارعة ، جاز تحكيرها » . وعرفته محكمة الاستئناف الوطنية بأنه عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والغرس أو لأحدهما ، والحكر مؤجر والمحتكر مستأجر (استئناف وطنى ٤ فبراير سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١١٥) . ولكنه يختلف عن الإيجار فى طبيعته وفى أغراضه ، فهو عقد قائم بذاته (sui generis) (استئناف مختلط ١٦ يونيه سنة ١٩٢١ م ٣٣ ص ٤٠٢ — وانظر استئناف مختلط ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤) .

(٢) استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ — استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٣٤٤ — دى هلتس ٤ ص ٣٩٢ فقرة ١٦ .

(٣) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ — ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ — مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ — ص ٥٦٧ .

الموقوفة طبقاً للمادة ١٠٠٨/٣ وهى الكثرة الساحقة من الأحكار . ولم يعد باقياً من الأحكار القديمة إلا تلك المترتبة على الأوقاف الخيرية وعلى الأعيان غير الموقوفة . ثم صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣[1] فأجاز بقرار من وزير الأوقاف بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف أن ينهى الأحكار المترتبة على الأوقاف الخيرية إذا اقتضت المصلحة ذلك . ويخلص من كل هذا أن الحكر قد أصبح الآن ، بفضل هذه التشريعات المتعاقبة ، ذا مجال ضيق محدود . فهو منذ صدور التقنين المدنى الجديد ، لا يمكن ترتيبه على أرض موقوفة . والأرض الموقوفة التى يمكن ترتيب حق الحكر عليها قد انحصرت فى الوقف الخيرى بعد إلغاء الوقف الأهلى . وحتى فى هذا المجال الضيق — الوقف الخيرى — يندر ترتيب حكر جديد ، وما هو قائم من أحكار قديمة يمكن إنهاؤه بقرار إدارى .

المبحث الأول

عقد الحكر

§ ١ — أركان عقد الحكر

٧٩٨ — أركانه أربعة : للحكر نفس الأركان الأربعة التى للإيجار : التراضى والعين المحتكرة والمدة والأجرة . ولكن لكل من هذه الأركان الأربعة فى الحكر أحكام خاصة به يختلف فيها الحكر عن الإيجار .

٧٩٩ — (١) التراضى فى الحكر — نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التى تقع فى دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيله عليه من القضاة أو الموثقين . ويجب شهره وفقاً لأحكام تنظيم الشهر العقارى »[2] .

---

(١) وأعقبه القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ الذى حل محله القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ — وسنورد أحكام هذا القانون الأخير عند الكلام فى انتهاء الحكر (انظر ما يلى فقرة ٨١٤) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٥٧ من المشروع التمهيدى على الوجه —

= الآتى : « ١ – يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة . ٢ – ويجب أن يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية . فإذا كانت الأرض التى ترتب عليها حق الحكر عيناً موقوفة ، وجب على الناظر أن يستصدر من المحكمة الشرعية التى تقع فى دائرتها هذه الأرض حجة شرعية ، بعد أن يقيم الدليل على أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة » . وفى لجنة المراجعة عدل النص على الوجه الآتى : « ١ – يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية ٢ – ولا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التى تقع فى دائرتها تلك الأرض ، ويجب أن يصدر به اشهاد على يد رئيس المحكمة أو أحد قضاتها أو مأذون من قبله » ، وأصبح رقم المادة ١٠٧٥ فى المشروع النهائى . وفى اللجنة التشريعية لمجلس النواب ، عدلت الفقرة الثانية تعديلا يتسق مع المادة ٢ من مشروع قانون الوقف كما أقرها مجلس النواب أخيراً . ووافق مجلس النواب على المادة كما عدلتها لجنته تحت رقم ١٠٧٢ . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لأن فى الفقرة الثانية ما يغنى عنها ، واستبدلت فى الفقرة الثانية بكلمة « إشهاد » كلمة « عقد » لأن العرف جرى بإطلاق الإشهاد على ما يعقد من التصرفات بإرادة واحدة والمسألة تتعلق بعقد يتم بتعبيرين صادرين عن إرادتين ، ثم أضيفت إلى الفقرة الثانية العبارة الآتية : « ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى » لتبرز فكرة أن حق الحكر حق عينى تتبع فى شهره القواعد التى تتبع فى شهر غيره من الحقوق العينية . ووافق على النص مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته تحت رقم المادة ١٠٠٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ – ص ٥٧٢) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم . والذى جرى عليه القضاء المختلط فى عهد هذا التقنين التمييز بين ما إذا كانت الأرض المحتكرة وقفاً فيصبح الحكر فى هذه الحالة عقداً شكلياً ولا يكون إلا بالكتابة ويجب تسجيله فى المحكمة الشرعية (استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١١٤ – ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٢ – ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ – ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ – ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ – ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٣٣ – ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ – ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ١٩١ – ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٥) ، وبين ما إذا كانت الأرض المحتكرة غير وقف فينعقد الحكر بمجرد الإيجاب والقبول بلا حاجة إلى كتابة ولا إلى إذن من القاضى (استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥) . أما القضاء الوطنى فلم يكن يعتبر عقد الحكر حتى على أرض موقوفة عقداً شكلياً ، فقد نصت محكمة النقض بأن محل العمل بأحكام المادة ١٣٧ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية التى تنص على منع سماع دعوى الوقف إلا إذا كان ثابتاً بإشهاد ممن يملكه على يد حاكم شرعى بالقطر المصرى أو مأذون من قبله وكان مقيداً بدفتر إحدى المحاكم الشرعية أن يكون النزاع فى أصل الوقف . أما إذا كان النزاع قاصراً على المطالبة بالحكر ، فيكفى فيه تقديم الدليل على التحكير (نقض مدنى ٢ يوليه سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧) . ولكن محكمة استئناف مصر اشترطت أن يكون الحكر بإذن القاضى إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة (استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٠٢ ص ٨٣ : وقد قضى هذا الحكم بأنه إذا أجر ناظر الوقف الأرض لمدة ٣٣ سنة قابلة للتجديد وتعهد بدفع قيمة ما تساويه المبانى يوم الإخلاء ، فهذا العقد لا يكون حكراً لأن لائحة الإجراءات الداخلية للمحاكم الشرعية المعدلة بقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢١ صريحة فى أن الإذن بالتحكير يدخل فى اختصاص المحاكم الشرعية فلابد من إذن القاضى الشرعى فى التحكير ، ويكون العقد فى الحالة التى نحن بصددها =

ويخلص من هذا النص أن الحكر عقد شكلي ، فلا ينعقد إلا بتوثيق رسمي . ولما كان ، من وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، لا يجوز إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة ، فيجب قبل التوثيق استصدار إذن بإنشائه من المحكمة الكلية(١) التى تقع فى دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ذلك أن الحكر ينشئ حقاً عينياً على العين المحتكرة ، فيعتبر تصرفاً فى عين موقوفة ، ولا يجوز التصرف فى الوقف إلا بإذن من القاضى . والذى يطلب الإذن فى التحكير هو ناظر الوقف . ويجب أن يثبت أن تحكير الوقف أمر اقتضته الضرورة بأن كان الوقف مخرباً ولا مال له يستصلح به ، أو أملته مصلحة الوقف بأن يكون المحتكر أقدر بكثير من الوقف على استصلاح الأعيان التى يراد تحكيرها . فالحكر ليس حقاً عينياً عادياً كحق المنفعة يزول حتما بموت المنتفع ، بل هو حق طويل الأمد ، ويصح أن يبقى ستين سنة . فهو إذن تصرف خطير ، ومن ثم وجب إذن المحكمة فى إنشائه .

ومتى أذنت المحكمة ، وجب أن يكون إنشاؤه ، لا بموجب ورقة رسمية عادية توثق فى مكتب التوثيق ، بل بأن يستصدر المتعاقدان ، ناظر الوقف والمحتكر ، حجة به على يد رئيس المحكمة التى أذنت فى إنشائه ، وهى المحكمة التى يقع فى دائرتها العين المحتكرة كلها أو أكثرها قيمة ، أو على يد من يحيل رئيس المحكمة عليه من القضاة أو الموثقين من كتبة المحكمة . فلا ينعقد الحكر إذن إلا بعد الإذن على الوجه المتقدم ، وبهذا الضرب من التوثيق سالف الذكر .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « يكون

= إيجاراً عادياً لأرض موقوفة فلا يجوز إيجارها هذه المدة الطويلة إلا بإذن القاضى) . انظر أيضاً استئناف وطنى ١٢ يناير سنة ١٩١٢ المجلة القضائية ١٣٢ ص ٦ .

لما كان التقنين المدنى الجديد لا يجيز ترتيب الحكر إلا على أرض موقوفة ، فالحكر فى هذا التقنين أصبح دائماً عقداً شكلياً لا ينعقد إلا بتوثيق رسمى . وبديهى أن الأحكار التى ترتبت فى عهد التقنين المدنى القديم على أعيان غير موقوفة بغير توثيق رسمى تبقى قائمة وفقاً للأحكام التى كانت تسرى وقت إنشائها ، ولكنها تخضع من حيث الآثار والانتهاء لأحكام التقنين المدنى الجديد كما سنرى (م ١٠١٢/٢ مدنى) .

(١) ويقول النص « المحكمة الابتدائية الشرعية » . ولما كانت المحاكم الشرعية قد ألغيت ، وأصبحت المحكمة الوطنية هى المحكمة ذات الاختصاص العام فى جميع المسائل ، فقد حلت بذلك المحكمة الابتدائية الوطنية محل المحكمة الابتدائية الشرعية فى الاختصاص بالإذن فى إنشاء الحكر على العين الموقوفة .

الحكر بورقة رسمية إشعاراً بخطره ، والرسمية شرط للانعقاد . فإن كانت العين موقوفة ، وهو الغالب[1] ، فلا تكفى الرسمية العادية ، بل يجب أن يستصدر ناظر الوقف من المحكمة الشرعية (المحكمة الوطنية الآن) التى تقع فى دائرتها الأرض الموقوفة حجة شرعية ، لأن الحكر ضرب من ضروب التصرف ، ولا يجوز التصرف فى الوقف إلا بإذن من القاضى . ويجب أن يقدم الناظر مبرراً للتحكير ، بأن يثبت أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة ، ويكون ذلك عادة بإثبات أن الوقف مخرب ، لا يكفى ريعه لإصلاحه ، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر[2] » .

ولما كان الحكر حقاً عينياً كما قدمنا ، وهو حق عينى أصلى ، فإنه لا ينشأ ، لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير ، إلا إذا سجل وفقاً لأحكام المادة ٩ من قانون تنظيم الشهر العقارى ، وإلا فلا يكون لعقد الحكر غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن[3] .

والحكر على هذا النحو لا يجوز إثباته إلا بالورقة الرسمية التى ينعقد بها . فهو ، كالرهن الرسمى والهبة والوقف ، تصرف شكلى . ولكن الأحكار القديمة التى أنشئت على أعيان غير موقوفة ، إذا لم تكن هناك أوراق لإثباتها[4] ، فإنه يكفى أن يكون قد مضى على المحتكر وهو واضع يده على الحكر ويدفع أجرته لغير مالك العقار مدة التقادم ، حتى يكسب الحق بالتقادم الطويل أو بالتقادم

---

(١) كان هذا صحيحاً فى المشروع التمهيدى ، أما فى المشروع النهائى فقد أوجبت لجنة المراجعة ، كما سنرى ، ألا يكون إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة . واستقر هذا الحكم فى التقنين المدنى الجديد .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٢ – ص ٥٧٣ .

(٣) وكان الحكر ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، واجب التسجيل حتى يكون نافذاً فى حق الغير (مصر المختلطة ١٩ فبراير سنة ١٩١٢ مجموعة التشريع الدائمة باتشى وستو فى تقنين أحكام الوقف تحت المادة ٣٣٢ فقرة ٣٣ – سليمان مرقس فقرة ٣٢٩ ص ٦٢٧ هامش ١) .

(٤) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز إثبات الحكر على أرض موقوفة ، إذا فقدت الحجة الشرعية ، بأوراق أخرى لا تدع أى شك فى وجوده (استئناف مختلط ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ – ٣١ يناير سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٥٠ – ١٣ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٦٢ – ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ – ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ – ١٧ مارس سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ١٩٣) .

القصير على حسب الأحوال(١) . وهذا لا ينطبق على الحكر الذى ينشأ منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ، فإن هذا الحكر لا يترتب إلا بموجب عقد شكلى . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً هو المادة ١٢٥٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجوز أن يكسب حق الحكر بالتقادم » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « كسب الحكر بالتقادم مبدأ سار عليه القضاء المختلط . فإذا وضع شخص يده على أرض موقوفة باعتباره محتكراً دون أن يكون له هذا الحق ، واستمر يدفع أجرة الحكر ثلاثاً وثلاثين سنة ، كسب حق الحكر بالتقادم . أما إذا كانت الأرض غير موقوفة ، فإنه يملك حق الحكر بالتقادم الطويل فى خمس عشرة سنة ، أو بالتقادم القصير فى خمس سنوات (استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ – أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ – ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣) . على أن كسب الحكر بالتقادم فيه نظر ، لأن الحق فى الأرض الموقوفة لا ينشأ إلا بعد استصدار حجة شرعية . . والأصل أن الحق الذى لا ينشأ إلا بعد مراعاة إجراءات شكلية موضوعة لا يكسب بالتقادم ، كما هو الحال فى الرهن الرسمى وفى الوقف . وقد أصبح هذا الأصل أولى بالاتباع بعد أن قرر المشرع الرسمية فى تقرير الحكر . . لذلك يحسن أن يحذف هذا النص من المشروع ، ويستبدل به نص ييسر إثبات الحكر إذا كان قديماً ، فيفى ببعض

---

(١) استئناف مصر ٣٠ نوفبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ – استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ – أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ – ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ – ولكن إذا كسب شخص حق الحكر من المالك الحقيق ، فلا يجوز له أن يكسب ملكية العقار نفسه بالتقادم بمجرد امتناعه عن دفع أجرة الحكر ، لأنه وضع يده على العقار كمحتكر لا كمالك (نقض مدنى ٢٢ يونيه سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧ – ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ – استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥)، وهذا ما لم يغير واضع اليد نيته فيضع يده كمالك ويثبت ذلك من الظروف (استئناف مختلط ٢١ نوفبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ : ويقضى هذا الحكم بأن عدم دفع المحتكر أجرة الحكر لجهة الوقف مدة ثلاث وثلاثين سنة يسقط حق الوقف فى المطالبة بأجرة الحكر ويجعل واضع اليد مالكاً ملكية تامة لا مجرد محتكر – استئناف مختلط أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ – ٢٨ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٨٦ – ٤ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٤ – ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ – أحمد فتحى زغلول ص ٢٩١ – الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٠) .

الأغراض التي أريد تحقيقها بالنص القائم » . وقد حذف هذا النص فعلا في لجنة المراجعة ، وفقاً لتوجيه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي[1] .

٨٠٠ — (٢) العين المحتكرة — نص قانوني : تنص المادة ١٠١٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ١ — من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة .

٢ — والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسري في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة »[2] .

ويتبين من هذا النص أن العين المحتكرة لا بد أن تكون عيناً موقوفة ،

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ — ص ٥٧٢ في الهامش .

(٢) تاريخ النص : لم يكن لهذا النص مقابل في المشروع التمهيدي . وفي لجنة المراجعة رؤى ، لمعالجة الأحكار القائمة على أرض غير موقوفة من وقت العمل بالقانون ، إضافة النص الآتي : « الأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسري في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة » ، وأصبح رقمه المادة ١٠٩٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت فقرة جديدة — جعلت الفقرة الأولى — لإبراز فكرة المشرع في تحريم الاحتكار على الأرض غير الموقوفة ولو أنها مستفادة من تعريف الحكر الوارد في المادة . . (ولكن النص الذي ورد فيه تعريف الحكر بأنه لا يكون إلا على أرض موقوفة حذف في نفس لجنة مجلس الشيوخ لأنه من قبيل التعريفات ولأن الحكم الذي تضمنه من قصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة ١٠١٢ — فأصبحت المادة ١٠١٢/١ وحدها هي التي تنص على أن الحكر لا يكون ، من وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، إلا على أرض موقوفة) . وجرت الفقرة الأولى الجديدة التي أضيفت إلى المادة على الوجه الآتي : « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ فقرة ثالثة » . فأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠١٢ . وقالت اللجنة في تقريرها : « أضافت اللجنة إلى هذه المادة فقرة أولى . . وقد راعت في هذه الإضافة أن سبل استغلال الأراضي المملوكة ميسرة ، وأن الحكر حق لا ينبغي التوسع في تطبيقه ولهذا قصرت استعماله على الوقف ، إلا أنها رأت أن تستثني الحالة التي يكون فيها الحكر قد رتب على أرض موقوفة زالت عنها فيما بعد صفة الوقف لسبب لا يفضي إلى انتهاء الحكر . وحكم النص الذي أضافته اللجنة لا يسري على الماضي رعاية للحقوق المكتسبة ، ولكنه ينصرف إلى المستقبل فلا يطبق إلا من وقت العمل بهذا القانون » . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٣ — ص ٦١٥) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وقد كان المعمول به في عهد هذا التقنين أنه يجوز إنشاء الحكر على الأرض الموقوفة وعلى الأرض غير الموقوفة .

فلا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد على خلاف ذلك ، إذ كانت الفقرة الأولى من المادة ١٢٥٧ من هذا المشروع تجرى على الوجه الآتى : « يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة[١] » . فحذف هذا النص فى لجنة المراجعة[٢] ، إذ رأت هذه اللجنة قصر الحكر على الأرض الموقوفة ، وأقرت نصاً فى هذا المعنى هو الفقرة الأولى من المادة ١٠٧٤ من المشروع النهائى على الوجه الآتى : « الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر وذلك فى مقابل أجرة معينة » . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت هذه الفقرة « لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد فى المادة ١٠١٢[٣] » . وبقيت بذلك المادة ١٠١٢ مدنى وحدها هى التى تقضى بأن الحكر لا يجوز ترتيبه على أرض غير موقوفة ، ومعنى ذلك بدلالة مفهوم العكس أن الأرض الموقوفة وحدها هى التى يجوز ترتيب حق الحكر عليها . وقد ضاق بذلك نطاق تطبيق الحكر ، وبخاصة بعد أن ألغيت الأوقاف الأهلية ، ثم بعد أن أصبح أمر إلغاء الحكر على الوقف الخيرى منوطاً بقرار إدارى كما سبق القول[٤]. وقد قدمنا أنه لا بد أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة فى تحكير العين الموقوفة . فلا يكفى أن تكون العين موقوفة حتى يجوز تحكيرها ، بل يجب فوق ذلك أن تكون مخربة أو فى القليل فى حاجة إلى الإصلاح ، وليس لها ريع يكفى لإصلاحها ، ولا يوجد من يقبل استئجارها عن طريق الإيجار العادى ، فلا يبقى أمام ناظر الوقف إلا أن يطلب الإذن من المحكمة فى تحكيرها[٥] .

ولم يكن هذا هو الحكم فى عهد التقنين المدنى القديم . فقد كانت أحكام الشريعة الإسلامية هى التى تطبق فى ذلك العهد ، وهذه تجيز تحكير الوقف وغير

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٣ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٩ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٧٩٩ .

الوقف . فجرى القضاء على جواز تحكير الأعيان غير الموقوفة ، ولم يعترضه فى ذلك أن حق الحكر حق عينى والحقوق العينية فى التقنين المدنى القديم مذكورة على سبيل الحصر وليس حق الحكر من بينها ، فقد كان هذا الحق مستمداً من قانون معمول به فى نطاقه المخصص له وهذا القانون هو الشريعة الإسلامية[١]. فانبنى على ذلك أن أنشئت أحكار على أعيان غير موقوفة ، وإن كان الغالب أن الحكر حتى فى ذلك العهد يترتب على الوقف .

ولما كان التقنين المدنى الجديد لا يجيز ، كما رأينا ، ترتيب الحكر إلا على الوقف ، فإن هذا الحكم المستحدث لا يكون له أثر رجعى ، ولا يعمل به إلا ابتداء من العمل بالتقنين المدنى الجديد ، أى ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فمن ذلك اليوم لا يجوز إنشاء الحكر إلا على أرض موقوفة . وقد حرص التقنين المدنى الجديد على أن ينص على ذلك صراحة ، فقضت الفقرة الأولى من المادة ١٠١٢ ، كما رأينا ، بأنه « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة » . وسنرى أن الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ مدنى تقضى بانتهاء حق الحكر « إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف فى وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففى هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته » . فإذا أصبحت العين الموقوفة المحكرة ملكا حراً ، وكان ذلك بسبب رجوع الواقف فى وقفه أو بسبب إنقاصه لمدته ، فإن الحكر يبقى مع ذلك على الأرض بالرغم من أنها أصبحت ملكا لا وقفاً ، وذلك لأن الواقف بعد أن وقف رجع فى وقفه رجوعاً كلياً أو رجوعاً جزئياً ، فيكون قد نقض ما تم من جهته ، فيرد ذلك عليه ، ويبقى الحكر الذى رتبه على الأرض عندما كانت موقوفة باقيا عليها بالرغم من أنها أصبحت ملكا وذلك إلى نهاية مدة الحكر .

ومقتضى ألا يكون للتقنين المدنى الجديد أثر رجعى أن الأحكار القائمة على أراض غير موقوفة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تبقى صحيحة قائمة حتى بعد

---

(١) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ – ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ – مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ – انظر عكس ذلك مصر الوطنية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩ .

صدور التقنين المدنى الجديد ، ولا يمس من صحتها أنها قائمة على أراض غير موقوفة ، وتسرى عليها جميع الأحكام التى أوردها التقنين المدنى الجديد فى شأن الحكر[1] فيما عدا وجوب أن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠١٢ مدنى على هذا الحكم صراحة ، إذ تقول كما رأينا : « والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى فى شأنها الأحكام المبينة فى المواد السابقة » . ومن باب أولى تسرى الأحكام الواردة فى التقنين المدنى الجديد على الأحكار القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة ، بل إن الأحكام هنا لا يستثنى منها حتى الحكم القاضى بأن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . ومن ثم تخضع جميع الأحكار القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء قامت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، لجميع أحكام الحكر التى نتولى بحثها الآن . وذلك فيما عدا الحد الأقصى للمدة ، فسنرى أن هذه الأحكار لا تخضع فى مدتها لحد أقصى إلى أن يصدر فى شأنها تشريع خاص[2] .

٨٠١ – (٣) *المدة فى الحكر – نص قانونى* : تنص المادة ٩٩٩ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة[3] .

---

(١) وكان مقتضى ألا يكون للتقنين المدنى الجديد أثر رجعى أن الحكر المعقود قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ يخضع للأحكام التى كانت سارية وقت انعقاده ، فلا يخضع إذن لأحكام التقنين المدنى الجديد . ولكن لما كانت أحكام التقنين المدنى الجديد لا تختلف كثيراً عن الأحكام السابقة عليها ، وكثير من هذه الأحكام تعتبر من النظام العام فتسرى بأثر فورى حتى على الأحكار المعقودة قبل العمل بها ، فقد رؤى ، إخضاع جميع الأحكار لقواعد واحدة هى قواعد التقنين المدنى الجديد ، حتى لا تتعدد الأحكام فى نظام عتيق هو الآن فى سبيله إلى الزوال .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨٠١ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٥٦ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « الحكر عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينيا يخوله الانتفاع بأرض ، بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر ، وذلك فى مقابل أجرة معينة . ٢ – لا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة ، فإذا اتفق على مدة أطول ، أو على مدة غير محدودة ، أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة » . =

ويتبين من هذا النص أن الحد الأقصى لمدة الحكر فى التقنين المدنى الجديد هو ستون سنة . ولم يكن لمدة الحكر فى عهد التقنين المدنى القديم حد أقصى ، بل كان يصح أن يعقد الحكر لمدة غير معينة وفى هذه الحالة يبقى الحكر ما بقى البناء أو الغراس فى الأرض وما بقى المحتكر يدفع الأجرة . وتقضى المادة ٧٠٢ من مرشد الحيران بأنه « لا يكلف المحتكر برفع بنائه ولا قلع غراسه وهو يدفع أجر المثل المقرر على ساحة الأرض خالية من البناء والغراس » . كما تقضى المادة ٧٠٤ بأنه « يثبت للمستحكر حق القرار فى الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بغرس شجره بها ، ويلزم بأجر مثل الأرض ما دام أس بنائه وغراسه قائماً فيها ، ولاتنزع منه حيث يدفع أجر المثل » . فكان الحكر على هذا النحو يصح أن يكون دائماً(١) .

= وفى لجنة المراجعة رؤى قصر الحكر على الأرض الموقوفة وتعديل المادة على الوجه الآتى : « ١ – الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأى غرض آخر ، وذلك فى مقابل أجرة معينة . ٢ – ولا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة . فإذا اتفق على مدة أطول أو على مدة غير معينة أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٤ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧١ . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد فى المادة ١٠١٢ . وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتى : « لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة ، إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » . وقد راعت اللجنة فى هذا التعديل أن تخفض المدة التى لا يجوز الاتفاق على مجاوزتها فى التحكير ، توخياً لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين فى مدة أقصر من المدة التى كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين فى الزمن الماضى . وأريد بإضافة عبارة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » مواجهة حالة انتهاء الوقف الأهلى المؤقت إذ قد ينتهى قبل ستين سنة . وفى جلسة أخرى حذفت اللجنة العبارة الأخيرة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » على أن يتضمن حكمها مادة أخرى هى المادة ١٠٠٨ . وأصبح رقم المادة ٩٩٩ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٨ – ص ٥٧٠) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولم يكن لمدة الحكر فى عهد هذا التقنين حد أقصى ، بل كان يصح أن يكون الحكر دائماً .

(١) انظر آنفاً م ٣٣٥ من قانون العدل والإنصاف – استئناف مصر ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٨ المحاماة ٢٠ رقم ٢١٢ ص ٦٠٣ – وقضى بأنه إذا نص فى عقد تأجير الأراضى الموقوفة على أن التأجير لمدة سنة واحدة ، وعلى أن للمؤجر حق تسلم الأرض ولو فى خلال =

فحدد المشروع التمهيدى لمدة الحكر حداً أقصى للتطبيق منه جرياً على سياسته ، وكانت هذه المدة تسعا وتسعين سنة . وخفضت لجنة مجلس الشيوخ هذه المدة إلى ستين سنة ، « توخيا لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيا بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين فى مدة أقصر من المدة التى كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين فى الزمن الماضى »(١) . فأصبحت الأحكار التى يصح أن تنشأ ابتداء من يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة لا يجوز أن تزيد مدتها على ستين سنة . فإذا اتفق المتعاقدان على مدة أقل جاز ذلك ، وإن اتفقا على مدة أكبر انقضت المدة إلى ستين سنة : وإذا أغفل المتعاقدان تحديد المدة ، أو ذكرا أن المدة غير معينة ، كانت المدة فى الحالتين ستين سنة .

أما الأحكار التى أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، فهذه تبقى خاضعة للأحكام التى كانت سارية وقت إنشائها . فإذا لم تكن لها مدة محددة ، بقيت ما دام البناء أو الغراس قائما فى الأرض وما دام المحتكر يدفع الأجرة(٢) . وقد كانت هذه المسألة مثاراً لمناقشات طويلة أثناء المراحل التشريعية التى اجتازها التقنين المدنى الجديد . وكاد يستقر الأمر فى لجنة مجلس الشيوخ على إقرار النص الآتى : « ١ – فى الأحكار القائمة وقت العمل بهذا القانون ، إذا مضى على عقد الحكر ستون سنة على الأقل من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ، جاز لكل من المحتكر والمحكر أن يطلب إنهاء العقد . ٢ – فإذا كان المحتكر هو الذى يطلب ذلك طبقت أحكام المادة السابقة (١٠١٠ مدنى) ، إلا إذا اختار تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . ٣ – وأما إذا كان من يطلب إنهاء الحكر هو المحكر ، ألزم بأن يدفع إلى المحتكر ما فات هذا من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول الأجل المبين لانتهائه أو قبل انقضاء تسع وتسعين سنة إذا لم يكن

= هذه السنة ، كما نص فيه على أن المستأجر ليس له حق البقاء والقرار ، فقد انتفى اعتبار العقد تحكيراً ، لأن هذه النصوص منافية لخصائص الحكر الرئيسية (عابدين ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٠ رقم ١٧٤ ص ٢٠٧) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٠ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) انظر تفصيل ذلك فيما يلى فقرة ٨١١ .

للعقد أجل معين ، بشرط ألا تنقص المدة التى تحسب عنها الفائدة فى الحالة الأخيرة عن خمس عشرة سنة ، وبأن يدفع فوق ذلك قيمة البناء أو الغراس مستحق الإزالة أو قيمتهما مستحق البقاء أيهما أقل ، وذلك كله فى مقابل تملكه للبناء أو الغراس . كل هذا ما لم يطلب المحتكر تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب » . وقد بنت لجنة مجلس الشيوخ الأحكام الواردة فى النص المتقدم على أسس ثلاثة : (أولها) أن يكون حكم النص قاصراً على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، ففى هذه الأحكار إذا كان قد انقضى على عقد الحكر ستون سنة من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ثبت لكل من المتعاقدين حق طلب إنهاء الحكر . (الأساس الثانى) أنه جعل للمحتكر حق تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب أياً كان صاحب الرغبة فى إنهاء الحكر ، لأن المحتكر يبذل عادة فى استغلال العين من الجهد ما هو خليق بالتشجيع . (والأساس الثالث) هو إلزام المحكر بأن يدفع للمحتكر ما فاته من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول أجله ، لأن العدالة تقتضى احترام الحق المكتسب الذى ثبت للمحتكر قبل العمل بالتقنين الجديد(١) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٥ – ص ٦٠٦ فى الهامش – وكان المشروع التمهيدى يتضمن النص الآتى (م ١٢٧٣ من المشروع) : « إذا بقى حق الحكر أكثر من تسع وتسعين سنة بسبب قيام البناء أو الغراس ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر فى أى وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما الشراء أجيب طلب المحتكر وحده » . وكان هذا النص مقصوداً به أن يسرى على كل حكر ، سواء أنشىء قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد أو أنشىء بعد ذلك . وفى تعيين الثمن الذى يشترى به حق الرقبة وحق المحتكر ، تضمن المشروع نصاً آخر (م ١٢٧٤) يجرى على الوجه الآتى : « وفى تعيين الثمن الذى يشترى به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التى هى عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها فى تلك المدة وإنما يتطلب لذلك مدة أطول ، ففى هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول ، ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين » . وفى لجنة المراجعة عدلت المادة ١٢٧٣ على الوجه الآتى : « ١ – إذا بقى حق الحكر أكثر من خمسين سنة ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر فى أى وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما الشراء أجيب طلب المحتكر وحده » . والحكمة فى هذا التعديل هى أن يكون هناك مبرر قوى للشراء وهو طول المدة الباقية على استمرار حالة الحكر . ثم نوقش النص مرة أخرى فى اللجنة ، وحضر مفتى وزارة الأوقاف المناقشات وقال : « إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة ، والدليل على ذلك أن ناظر الوقف –

ولكن لجنة مجلس الشيوخ لم تثبت نهائياً على هذا النص ، وانتهت إلى حذفه دون أن تستعيض عنه بنص آخر « حتى لاتقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضاً يستعصى على التوفيق ، ويحسن أن تترك هذه

— وحده له من حق التحكير بدون أخذ رأى القاضى ، وقال إنه لو كانت قيمة العين تنقص بالتحكير لما أباحت الشريعة الإسلامية ذلك » . وختم كلامه قائلا : « إن المحتكر لم يدفع أى ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل ما دفعه هو أجرة انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية فى الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أى حق عينى على العين الموقوفة » . فلم تجار اللجنة هذا الرأى ، وبعد مناقشة وافقت على أن تكون مدة التحكير فى الأحكار الجديدة ستين سنة ، وأن يقتصر النص على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، على أنه بعد مضى ستين سنة على الأقل من وقت إنشاء الحكر يكون لكل من المحكر والمحتكر الحق فى طلب إنهائه مقابل تعويض عادل ، وعند التزاحم يفضل المحتكر ويكون شراؤه للأرض المحكرة نوعاً من استبدال الأرض الموقوفة تجيزه الشريعة . ثم ناقشت اللجنة النسبة التى يوزع بها ثمن العين بين المحكر والمحتكر ، فلوحظ عليها أنها نسبة تحكمية وفيها ظلم كبير للمحكر لأن ارتفاع قيمة الأرض لا يرجع دائماً إلى ما أدخله البناء عليها من تحسين وإنما قد يكون بسبب ظروف أخرى ، فنى كثير من الصور يرجع ارتفاع قيمة العقار المحكر لتغيير الصقع أو إحداث منشآت عامة ويكون أثر الحكر فى زيادة هذه القيمة ضئيلا ، كما أن قيمة حق المحتكر تتغير بتغيير المدة الباقية من الحكر . فليس من العدل التزام النسبة التحكمية ، الثلث والثلثين ، بالرغم من إقرار محكمة النقض لها ، بل العدل أن يختص حق الرقبة وحق الحكر من الثمن بالقدر الذى يتناسب مع كل منهما حسب ظروف كل حالة ، ويترك الأمر للقضاء ويجرى التوزيع طبقاً لما تقتضيه العدالة . وفى جلسة تالية قدمت الحكومة نصاً يشتمل على ما انتهت إليه اللجنة من أحكام ، وهو النص الذى أقرته اللجنة أولا وقد ورد ذكره فى المتن ، ثم عدلت عن إقرارها إياه وحذفته دون أن تستعيض عنه بنص آخر « حتى لا تقطع بالرأى فى مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق .. » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٠ — ص ٦٠٦ فى الهامش) .

والمصالح المتعارضة هى مصالح طائفة المحكرين ومصالح طائفة المحتكرين . فالطائفة الأولى تمثلها وزارة الأوقاف ، وقد رأينا مفتى هذه الوزارة يقول : « إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة .. (و) إن المحتكر لم يدفع أى ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل مادفعه هو أجرة انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية فى الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أى حق عينى على العين الموقوفة » . وطائفة المحتكرين تنادى بأن الحكر بيع مستتر ، وقد تملك المحتكر الأرض المحتكرة تحت شرط فاسخ هو تعميرها ، فالاستبدال « بناء على ذلك لا يكون على رقبة العين المحكرة ، بل على ملكية الشرط الفاسخ » (انظر فى هذا المعنى عثمان فهمى : الحكر فى مصر) .

وهكذا لم تقطع لجنة مجلس الشيوخ برأى فى هذه المسألة الدقيقة ، وحذفت النص المقترح دون أن تستعيض عنه بنص آخر .

الحقوق والمصالح على حالها إلى أن يصدر فى شأنها تشريع خاص »[١] .

وإلى أن يصدر هذا التشريع الخاص ، تبقى الأحكار القديمة على الأعيان غير الموقوفة سارية لمدتها ولو زادت على ستين سنة ، بل ولو كانت مؤبدة . أما بالنسبة إلى الأعيان الموقوفة وقفاً خيرياً فقد صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ بإنهاء الحكر على هذه الأعيان ، وأعقبه القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ فالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، وسنورد أحكام هذه القوانين عند الكلام فى انتهاء الحكر[٢] .

٨٠٢ – (٤) الأجرة فى الحكر – نصوص قانونية : تنص المادة ١٠٠٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل . ٢ – وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير » .

وتنص المادة ١٠٠٥ على ما يأتى :

« يرجع فى تقدير الزيادة والنقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى فى ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف فى ذات الأرض أو فى صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار » .

وتنص المادة ١٠٠٦ على ما يأتى :

« لا يسرى التقدير الجديد إلا من الوقت الذى يتفق الطرفان عليه ، وإلا فمن يوم رفع الدعوى »[٣] .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ فى الهامش – وانظر نقض مدنى ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨١٤ .

(٣) تاريخ النص :

م ١٠٠٤ : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٣ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ – لا يجوز تحكير الأراضى الموقوفة بأقل من أجرة المثل . ٢ – وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حداً كبيراً ، زيادة أو نقصاً » . وفى لجنة المراجعة عدلته –

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأجرة فى حكر الأرض الموقوفة

= الفقرة الأولى على الوجه الآتى : « لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل » . وأضيفت عبارة « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » فى آخر الفقرة الثانية . وأصبح رقم المادة ١٠٧٩ فى المشروع النهائى . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم ١٠٧٦ . وفى لجنة مجلس الشيوخ ، جعلت المدة التى يصقع الحكر بعد انقضائها ثمانى سنوات بدلا من ثلاث ، تمشياً مع النظام المقرر فى إعادة تقرير الضرائب الخاصة بالعقارات ، وعدلت المادة بحيث أصبحت مطابقة لما استقرت عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمها ١٠٠٤ ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ – ص ٥٨٤) .

م ١٠٠٥ : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٤ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « يرجع فى تقدير الزيادة أو النقص إلى القيمة الإيجارية للأرض وقت التقدير ، على أن يراعى فى ذلك الغرض الذى أعدت له الأرض وحالتها عند التحكير وموقعها ورغبات الناس فيها ، دون اعتبار لما أحدثه المحتكر فى الأرض من تحسين أو إتلاف ، وبغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس » . وأقرته لجنة المراجعة بتعديل لفظى طفيف ، وأصبح رقمه ١٠٨٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٧ . وفى لجنة مجلس الشيوخ عدل النص تعديلا من شأنه ألا يدخل فى الحساب ما يقع من تحسين أو نقص فى الصقع ذاته إذا كان راجعاً إلى فعل المحتكر ، وألا يكون ثمة اعتبار لما للمحتكر من حق القرار على الأرض ، فصار النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأصبح رقمه ١٠٠٥ . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لجنته – وكانت لجنة مجلس الشيوخ فى إحدى جلساتها قد استمعت لمندوب عن المحتكرين ذكر أن المادة التى أقرتها اللجنة « تضع قاعدة فى تقدير الزيادة أو النقص ترجع إلى ماللأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير مع مراعاة صقع الأرض ، وهذا الحكم سيؤدى إلى خراب كثير من المستحكرين وهم أغلبية عظيمة ، وأن القاعدة العادلة هى التقدير حسب وقت التحكير . ثم قال إنه يقترح تعديل المادة . . الخاصة بالتصقيع على الوجه الآتى : يكون التصقيع على أساس النسبة بين قيمة الأرض وقت التحكير وقيمتها الحالية وقيمة الحكر وقت إنشائه وقيمته وقت التصقيع . . وعلى الأقل حذف الجزء الأخير من المادة . . ونصه : ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار مع حذف كلمة إيجارية . . إذ ليس هناك إيجار ولا أجرة وإن ٣٠ بارة و٨ قناديل زيت ليست أجرة » . فرد عليه بأن « نظرية المادة التى وافقت عليها اللجنة تصرف النظر عن الماضى كما تصرف النظر عما أصاب الأرض من إتلاف أو تحسين أدخل على الأرض بسبب البناء ، فلا يضار به المحكر ، وكذلك يجب ألا يستفيد من التحسين . . (و) لا يمكن التسليم بنظرية . . أن الحكر بيع مستتر » . وبعد مناقشة سلم المندوب بوجهة نظر اللجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٨ – ص ٥٨٩) .

م ١٠٠٦ : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٥ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٩ – ص ٥٩١) .

لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير ، وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية (قانون العدل والإنصاف م ٣٣٢ و ٣٣٥ و ٣٣٦) . فينطبق الحكم على الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أعيان موقوفة ، كما ينطبق على الأحكار القـديمة التي أنشئت قبل ذلك على أراض موقوفة[١]. وإذا لم يبين كتاب الوقف قيمة الحكر ، جاز للمحكمة انتداب خبير لتقديره[٢] . ولما كان الحكر لا بد فيه من إذن المحكمة ، فالمحكمة لا تأذن إلا إذا كان بأجر المثل . ولكن إذا وقع خطأ وحكرت العين الموقوفة بأقل من أجر المثل ، وجب رفع الأجرة إلى أجر المثل .

ولا يكفي أن يكون الحكر بأجر المثل وقت التحكير ، بل إن هذا الأجر يزيد وينقص تبعاً لزيادة أجر المثل أو نقصه[٣]، وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر . وهو أيضاً حكم مأخوذ من الشريعة الإسـلامية (قانون العدل والإنصاف م ٣٣٦ و ٣٣٧) ، فينطبق على جميع الأحكار المنشأة على أعيان موقوفة ، جديدة كانت أو قديمة . وتصقيع الحكر مختلف فيه ، فلم تتفق عليه كل المذاهب ، ولا تقول به المالكية ، ويقول به الصاحبان في المذهب الحنفي وهو الرأي الراجح في المذهب ، وبه أخذ التقنين المدني الجديد ومن قبل ذلك سار عليه القضاء المصري كما سنرى . وقد وضع له التقنين المدني الجديد ضوابط فأوجب ألا تزيد أجرة الحكر أو تنقص

---

(١) استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢١٦ – ٦ يونيه سنة ١٨٨٩ المجموعة الرسمية المختلطة ١٤ ص ٢٢٢ – ٢٤ نوفبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ – ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ – ١٧ نوفبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٩ – ١٨ نوفبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ١٥ – ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣١ – ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٥٥ – ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ – ٢٥ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٧٧ – ٢٧ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٨٢ – ٧ مارس سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٧٠ – استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩ .

(٢) مصر الوطنية ٢٤ يونيه سنة ١٩٠٤ عزيز خانكي رقم ٣٦٦ – محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٣ ص ٣٥٠ هامش ٣ .

(٣) استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٣١ – ٢١ فبراير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٤٠ – ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ – ٩ يونيه سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ – ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ – ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١١٨ .

ومن ذلك نرى تدرجاً في أحكام الشريعة الإسلامية من حيث تغير الأجرة أثناء مدة الإيجار . فهي ثابتة لا تتغير في الإيجار العادي للأعيان غير الموقوفة . وتتغير في الإيجار العادي للأعيان الموقوفة زيادة لا نقصاً . وتتغير زيادة أو نقصاً في الحكر .

إلا « كلما بلغ التغيير فى أجر المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير » (م ١٠٠٤/٢ مدنى) . فليس أى تغيير فى أجر المثل يجيز تصقيع الحكر . بل يجب أن يكون ذلك غير راجع إلى تحسين أو تلف أحدثه المحتكر بالأرض المحتكرة ، وغير راجع إلى ما أنشأه المحتكر فى الأرض من بناء أو غراس ، كما سنرى عند الكلام فى طريقة تصقيع الحكر ، وأن يكون التغيير فاحشاً وقد قدره التقنين المدنى الجديد كما رأينا بما يزيد على الخمس قياساً على الغبن الفاحش . وتقول المادة ٧٠٣ من مرشد الحيران فى هذا الصدد : « إذا زاد أجر مثل الأرض المحتكرة بسبب بناء المستحكر أو غراسه فلا تلزمه الزيادة ، فإن زاد أجر المثل فى نفسه زيادة فاحشة لزمته الزيادة . فإن امتنع من قبولها أمر برفع البناء والغراس ، وتؤجر لغيره بالأجرة الزائدة » . ولا يصقع الحكر إلا كل ثمانى سنوات ، حتى يكون هناك شىء من الاستقرار فى التعامل ، فلا تكون الأجرة عرضة للتغيير فى كل وقت . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد لا يضع حداً زمنياً ، بل قال « كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حداً كبيراً زيادة أو نقصاً » . ثم وضع المشروع النهائى حداً زمنياً ثلاث سنوات ، فقال : « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » . ثم رفعت لجنة مجلس الشيوخ ثلاث السنوات إلى ثمانى سنوات « تمشياً مع النظام المقرر فى إعادة تقدير الضرائب الخاصة بالعقارات »[1]. وإذا صقع الحكر بأن يعاد تقديره فى المواعيد المقررة قانوناً — أى كل ثمانى سنوات — وتبين أن أجرة المثل قد زادت أو نقصت بما يجاوز الخمس ، فإن التقدير الجديد لا يسرى على المحتكر من تلقاء نفسه ، بل يجب أن يقبل المحتكر الزيادة أو يقبل المحكر النقص : ومن يوم الاتفاق على الزيادة أو النقص يسرى التقدير الجديد . فإذا لم يتم الاتفاق ، وجب الرجوع إلى القضاء ، لأن التصقيع لا يكون إلا برضاء أو قضاء . ويسرى التقدير الجديد ، إذا صدر به حكم ، لا من يوم الحكم بل من يوم رفع الدعوى ، طبقاً للقاعدة التى تقضى بأن الحكم يستند إلى يوم رفع الدعوى (م ١٠٠٦ مدنى)[2].

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٢ — ص ٥٨٤ — وانظر نفس الفقرة فى الهامش .

(٢) استئناف وطنى ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٨٥ — ٢ مايو سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٣ رقم ٧٤ ص ١٩٩ — استئناف مختلط أول مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٤٥ — =

وتسرى أحكام تصقيع الحكر المتقدمة الذكر ، وكذلك الطريقة التى يتم بها التصقيع وهى التى سنبينها فيما يلى ، على كل حكر جديد أو قديم ، أنشئ على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، « إلا أن الأراضى غير الموقوفة — كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى[1] — يمكن الاتفاق فى تحكيرها على غير أجرة المثل وعلى بقاء الأجرة دون تغيير » . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذا المعنى ، فكانت المادة ١٢٦٦ من المشروع تجرى على الوجه الآتى : « تسرى على الأراضى غير الموقوفة الأحكام الخاصة بالأراضى الموقوفة من حيث تقدير الأجرة وزيادتها ونقصها ، ما لم يوجد شرط يقضى بغير ذلك » . وحذف هذا النص فى لجنة المراجعة دون بيان سبب الحذف[2] ، ولكن الظاهر أنه حذف اكتفاء بالقواعد العامة . ويتبين من ذلك أن تقدير أجرة الحكر بأجر المثل ، وتغير هذه الأجرة زيادة أو نقصاً أى تصقيع الحكر ، يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة[3] ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . ولا يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة غير موقوفة ، فيكون هو القاعدة الواجبة الاتباع إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلاف ذلك[4] .

٨٠٣ — **طريقة تصقيع الحكر** : بقى أن نعرف الطريقة التى تصقع بها الحكر . وقد كانت هذه الطريقة محل خلاف شديد حتى حسمت محكمة النقض هذا الخلاف قبل صدور التقنين المدنى الجديد ، وقد أخذ هذا التقنين بالرأى الذى أقرته محكمة النقض .

فقد كان لطائفة المحتكرين نظرية تعرف بنظرية « النسبة » راعوا فيها مصلحتهم ، وجارتهم عليها كثير من المحاكم . وتقضى هذه النظرية بالرجوع إلى

= ٣١ يناير سنة ١٩٣٧ م ٤٥ ص ١٥٠ — ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ — ٢٧ نوفبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٥ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٠ .

(٣) استئناف مصر ١٩ ديسمبر سنة ١٩٢٢ المحاماة ٥ رقم ٢٠٥ ص ٢٢١ .

(٤) استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٨٩٤ عزيز خانكى ٣٧٣ (الحكر المقرر على أرض مملوكة لا تقبل الزيادة حتى لو تصقعت الأرض إذا لم يحفظ المالك لنفسه حق طلب زيادة الحكر فى عقد التحكير) .

النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض فى ذلك الوقت ، ثم تزاد الأجرة بالنسبة التى زادت بها قيمة الأرض وقت التصقيع . فإن كانت الأجرة وقت التحكير جنيهاً مثلا وكانت قيمة الأرض ألف جنيه، ثم زادت قيمة الأرض وقت التصقيع إلى عشرة آلاف ، وجبت زيادة الأجرة إلى عشرة أمثالها ، أى تكون أجرة الحكر بعد التصقيع فى هذه الحالة عشرة جنيهات . وظاهر أن هذه الطريقة هى فى مصلحة المحتكرين ، وقد طالبوا بها أمام لجنة مجلس الشيوخ(١) ، إذ أن أجرة الحكر وقت التحكير تكون فى العادة زهيدة جداً ، فضاعفتها ولو عشر مرات أو أكثر لا يعود على المحكرين بفائدة محسوسة(٢) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ فى الهامش .

(٢) وقد أخذت محكمة استئناف مصر بهذه النظرية وقالت فى حكمها : « بالرجوع إلى المادة ٣٣١ من كتاب قانون العدل والإنصاف يتبين أن الحكر عقد إجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والتعلى أو للغراس مادام المحتكر يدفع أجرة المثل . وقد قيل عن كيفية تقديرها إنه يحصل قياسها على أجرة عين مثل الأرض المحكرة ، سبق تحكيرها وقبل قيمة الحكر كل من المحكر والمحتكر وأجازها القاضى التحكير . وهذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان كما جاء بالمادة ٣٣٦ ، وبالقيود والشروط المبينة تفصيلا بالمادة ٣٣٧ التى يتبين منها أن الشارع لم يجز رفع الحكر إلا إذا كانت الزيادة فى قيمة الأرض فاحشة وجاءت للأرض نفسها لكثرة رغبات الناس فى الصقع ، وهى شروط تجعل الزيادة فى دائرة ضيقة جداً يجب التقيد بها وعدم التوسع فيها . فالمادة ٣٣٧ قضت صراحة بوجوب رفع الحكر حتى تتم أجرة المثل ، ولكنها لم تبين كيفية تقديرها ، فوجب حتما الرجوع إلى أرض مماثلة للأرض المحكرة ومعرفة قيمتها . على أنه قد يتعذر العمل بهذه القاعدة ، بل ويستحيل أحيانا ، فيرجع الأمر فى ذلك إلى تقدير وهمى قد يخطىء وقد يصيب . ولذا ترى المحكمة أن أعدل طريق لتقدير الزيادة يكون بالرجوع إلى النسبة بين الحكر القديم وثمن الأرض وقت التحكير ، خصوصاً إذا لوحظ أن منشىء الحكر هو الذى وضع هذه النسبة ، وأقره عليها القاضى الشرعى عندما أجاز التحكير ، وأن هذه النسبة هى التى تحقق مبدأ الزيادة التى تجىء من نفس صقع الأرض . وعدم وجود حجة التحكير لا يمنع من الالتجاء إلى القواعد العامة فى طرق الإثبات لمعرفة أصل التحكير والثمن (استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ص ٩٤٠ – وانظر فى نفس المعنى مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥) . وقد قضى بأنه إذا هبطت قيمة الأرض المحكرة هبوطاً عظيماً بسبب مضى زمن مديد أو بسبب حادث من الحوادث القهرية ، وجب أن ينقص الحكر بسبب نقصان قيمة الأرض المحكرة ، ويراعى فى التقدير الجديد النسبة بين قيمة ما تساويه الأرض من الإيجار اليوم وبين ما كانت تساويه وقت تقرير الحكر عليها (عزيز خانكى ٣٧٢ – محمد كامل مرسى فى الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٥ ص ٣٥٨) .

—

وكان لطائفة المحكرين ، وعلى رأسهم وزارة الأوقاف ، نظرية أخرى راعوا فيها هم الآخرون مصلحتهم . وتتلخص هذه النظرية في أن يقدر الحكر وهو حق مالك الرقبة بالثلث ، وحق المحتكر وهو صاحب المنفعة بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكرة حرة خالية من البناء ، وأن تحسب هذه الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن الأرض حرة ، وألاَّ يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضي فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره . ففي المثل سالف الذكر ، وقد بلغت قيمة الأرض وقت التصقيع

= وبهذه النظرية أخذ القضاء المختلط في كثير من أحكامه ، فقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الزيادة لا تجوز إلا إذا زاد صقع الأرض زيادة محسوسة ليس للمحتكر شأن فيها ، ولا يدخل عمله في تحسين صقعها ، وأن صفة الدوام الموصوف بها الحكر تقتضي دوام النسبة التي قررها المنشىء وقت ربط الحكر بين قيمة الأرض ومقدار الحكر وقت التحكير (استئناف مختلط ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ – ٩ يونيه سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ – ٦ أبريل سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ – ١٢ يونيه سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٤٢٢ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٦ – ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ – ٢٧ نوفبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٣٧ – ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ – ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ – وقد جاء في حكم لمحكمة الاستئناف المختلطة : « قد يجوز الشك في القول بأن الحكر في الأصل كان كريع الامفتيوز مقدراً تقديراً جزافاً مدة واحدة . وقد جرى العمل على هذا في مذهب الحنفية الذي قرر بأن الحكر المبين قدره في حجة الإنشاء لا يمكن أن يزاد بأية حال من الأحوال (انظر مطلع الدراري) . ولكن مذهب الحنفية قد توسع في هذا ، وقبل مبدأ تغيير الحكر ، ولكنه تردد كثيراً في قبول هذا المبدأ (انظر فتاوى الأجهورية) . وحيث إن مقدار الحكر الأصلي كان سبعة قروش ونصفاً والإيراد من الإيجار لهذه الأرض المحتكرة كان ١٢٠٠ أي بنسبة $\frac{1}{160}$ ، بناء عليه فإن كل زيادة تكون تبعاً لهذه النسبة » (استئناف مختلط ٩ يونيه سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ – المحاماة ٨ ص ١١٦ وهو الحكم السابق الإشارة إليه) .

وقد جاء في حكم لمحكمة مصر الوطنية : « ومن حيث إن القاعدة . . هي وجوب المحافظة على التسمية بين مقدار الحكر في وقت إنشائه وثمن الأرض في ذلك الوقت » (مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥ وهو الحكم السابق الإشارة إليه – وانظر في نفس المعنى في القضاء الوطني : استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحاكم ٨ ص ٣٠١ – ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ – ١٦ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خانكي ١٢٣ – ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ المحاماة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩) .

ومع ذلك فقد صدر حكم من محكمة الاستئناف المختلطة يقضي بأنه يجب ألا يكون لقيمة الحكر الأصلية تأثير كبير في تقدير أجر المثل بحيث يجعل قيمة الحكر زهيدة جداً بدرجة لا تتناسب مطلقاً مع القيمة الحقيقية للأرض المحكرة . وقد رفعت المحكمة الحكر من سبعة قروش في السنة إلى ثلثمائة جنيه (استئناف مختلط ١٢ يونيه سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٣٣) .

عشرة آلاف من الجنيهات ، تحسب الأجرة بمقدار ٥ ٪ من هذه القيمة فتكون خمسمائة جنيه . ويكون نصيب حق المحكر من هذه الأجرة هو الثلث ، فتكون أجرة الحكر بعد التصقيع هي ⅔ ١٦٦ جنيهاً بدلا من ١٠ جنيهات بحسب نظرية طائفة المحتكرين . وظاهر أن الفرق كبير بين التقديرين ، وأحدهما يستهدف مصلحة المحتكرين ، والآخر يرعى مصلحة المحكرين[1] .

---

(١) وقد تقلبت وزارة الأوقاف على نظريات متباينة تنقض بالواحدة الأخرى . فكانت فى بداية الأمر تكتفى بأجر زهيد للحكر (٢,٥ فى الألف من قيمة الأرض المحتكرة) . ثم أصدرت منشوراً فى ١١ سبتمبر سنة ١٩٢١ تجعل فيه الحكر كل ريع الأرض ، ثم تتشدد ثانياً فى ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٢ فتجعل أجرة الأرض حرة ٩٪ من ثمنها وأجرة الحكر ٣٪ من ثمنها . ثم عادت فى سنة ١٩٢٥ واقترحت جعل أجرة الأرض حرة ٦٪ وحكرها ٢٪ ، وتقدمت باقتراحها إلى مجلس الأوقاف الأعلى . فقرر هذا المجلس فى ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ (المحاماة ٦ رقم ١٢ ص ٦٦٧) أن يقدر فى الحكر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ، وأن حساب ريع الأرض بواقع ٩٪ من ثمنها لا يتفق مع الحالة الاقتصادية ، لأن رؤوس الأموال المستثمرة فى العقارات تعطى عادة بين ٥٪ و٦٪ ، فرأى المجلس أن يحسب مجموع الأجرة ٥٪ إلا إذا قضى صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص ، ويكون نصيب الحكر من مجموع الأجرة الثلث (أى ⅔١٪ من قيمة الأرض حرة خالية من البناء) . وقد أخذ المجلس بالاعتبارات الآتية : إن الذى يتفق مع القواعد الشرعية والمبادئ الاقتصادية هو أن تقرر أجرة المثل على الأرض المحكورة ، ملاحظاً عند تقديرها غض النظر عن جميع الأعمال التى عملها المحتكر فى الأرض من بناء وغيره والتى عملها حولها أيضاً لتحسينها . وينظر فقط إلى الأرض نفسها بالنسبة إلى صقعها الذى هى فيه ، وإلى رغبات الناس العامة فيها ، وإلى حالتها باعتبارها مشغولة بحق المحتكر ، وتجعل أجرة المثل مدة عشرين سنة هى القيمة التى يصح الاستبدال بها ، إلا إذا كانت الأرض فى صقع لا يمكن مالك أرض فيه أن يستغل ثمن أرضه فى تلك المدة ، بل يحتاج إلى مدة أطول ، فنى هذه الحالة تضرب أجرة المثل فى عدد السنين التى يستغل المالك فيها ثمن أرضه — هذا عن قيمة استبدال الحكر . أما عن تقسيم الأجرة بين حق الرقبة (أجرة الحكر) وحق المنفعة بنسبة الثلث إلى الثلثين — فقد بنى المجلس رأيه على ما يأتى : إن القانون المدنى (القديم) فى المادة ١١ منه عرف الملكية بأنها هى الحق للمالك فى الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ، ويكون بها للمالك الحق فى جميع ثمرات ما يملكه سواء كانت طبيعية أوعارضية وفى كافة ما هو تابع له . وأنه يؤخذ من هذا التعريف أن حق الملكية يتكون من ثلاثة عناصر : أولا : حق الاستعمال — ثانياً — حق الانتفاع — ثالثاً — حق التصرف . ولما كان حق الحكر الذى يقرره المالك على العين يعطى المحتكر حق البقاء والقرار مادام يدفع المحتكر أجرة المثل ، وهذا الحق يكاد يكون أبدياً لأن المحتكر لا يضن عادة على المالك بدفع الحكر خشية من زوال حقه وهدم مبانيه التى يكون قد صرف عليها مصاريف باهظة تفوق ثمن الأرض وزيادة . وفوق ذلك فإن إعطاء الحكر يحرم صاحب الرقبة نهائياً من حق استعمالها =

لمصلحته . ولم يبق له بعد ما يقدم إلا حق التصرف فى العين . وهذا الحق معيب ، وهذه العيوب لها تأثيرها من الوجهة الاقتصادية ، فإنه لا يمكن التصرف فى العين المملوكة عامة إلا لصاحب المنفعة ، ومن النادر أن يقدم شخص على شراء عين محكورة لأنه لا فائدة له من هذا الشراء إلا إذا أخذ قيمة الحكر وهى ما لا يطمع فيه لمن يريد الاستغلال . فلهذه الاعتبارات يقدر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء .

وقد أخذ بالرأى المتقدم محكمة استئناف مصر حيث قالته : لتقدير قيمة الحكر ترى المحكمة الأخذ بالقاعدة التى قدرتها وزارة الأوقاف من أن للملكية عناصر ثلاثة : حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن للمحتكر الحقين الأولين وللمحكر الحق الأخير باعتباره مالكاً للرقبة . وعلى ذلك يحق للمحكر مطالبة المحتكر بثلث أجر المثل الحاضر الذى يجب تقديره طبقاً ٣٣٦ و ٣٣٧ من كتاب قدرى باشا . ولا ترى المحكمة الأخذ بالطريقة الأخرى التى ترجع تقدير قيمة الأرض لوقت إنشاء الحكر لمعرفة نسبة الحكر إلى قيمتها فى ذلك الحين ، ثم تقدير قيمتها فى الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر على أساس هذه النسبة . وفى الطريقة الأولى تحقيق لقواعد الفقه المقررة ، وفى الثانية صعوبات عملية قد يستحيل معها التقدير عن أوقات مضت وانقضت معها ظروفها (استئناف مصر ٣٠ مايو سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٢١٠ ص ٤١٦) .

ولكن محكمة استئناف مصر ، فى حكم آخر قبل ذلك وقد سبقت الإشارة إليه ، رفضت الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف قائلة : إن وزارة الأوقاف لم تثبت على مبدأ واحد فى تقدير الحكر ، وبالتالى فى تقدير الزيادة الواجبة إضافتها إلى الحكر القديم ، فلا محل حينئذ للقول بأن للوزارة قاعدة تسير عليها حتى أصبحت عرفاً أقرها عليه القضاء وأصبحت واجبة الاحترام . والقاعدة الأخيرة التى تريد الوزارة أن تتبعها قاعدة تخالف الحكمة المقصودة من الحكر ، إذ كان أساس هذه القاعدة النظر إلى قيمة الأرض حرة ، مع أن الواجب افتراض أرض توافرت فيها الشروط التى تبيح الحكر ، أى أرض خربة أو سبخة ضعيفة فاتت منفعتها ولا سبيل لاستغلالها . هذا فضلا عن أن تقسيم الريع إلى ثلاثة أقسام هو تقسيم تحكمى ، فقد جعل تبعاً للحقوق الثلاثة التى على العين (حق الرقبة وحق المنفعة وحق الاستعمال) . وليس حتما أن تكون هذه الحقوق متساوية فيما بينها فى القيمة حتى يصح أن يقسم الريع بينها بالتساوى . ويظهر ذلك جلياً فى قطعة أرض صغيرة المساحة يقام عليها مبان شاهقة قيمة . فحق الرقبة لا يمكن أن يساوى حق المنفعة أو الاستعمال (استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ص ٩٤٠ — وقد قدمنا أن هذا الحكم أخذ بنظرية النسبة التى سبق بيانها) . ورفض الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف أيضاً ، مع الأخذ بنظرية النسبة ، محكمة مصر الوطنية ، إذ قالت فى حكم سبقت الإشارة إليه : إن وزارة الأوقاف ، بتحديدها الثلث والثلثين على الوجه الذى أشارت به ، لم ترتكن على أية قاعدة اقتصادية أو قانونية ، بل جاء تقديرها بهذا التحديد جزافاً أيضاً ، ولا يمكن الاعتداد به مادام غير مبنى على أساس قانونى أو اقتصادى صحيح ، بل بنته على مجرد حلول افتراضية تختلف بحسب نظر واضعها . والقاعدة المنطقية التى تتفق مع المبادئ القانونية والقواعد الشرعية هى وجوب المحافظة على النسبة بين مقدار الحكر فى وقت إنشائه وثمن الأرض فى ذلك الوقت بحيث إذا زادت قيمة الأرض أو نقصت زاد الحكر أو نقص تبعا لذلك وبمقداره (مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥) .

وقد حسمت محكمة النقض هذه المسألة بحكم لها معروف ، صدر فى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤[1] . وقد رفضت المحكمة كلتا النظريتين ، نظرية المحتكرين ونظرية المحكرين . وأخذ بالنظرية التى تقضى بها الشريعة الإسلامية كما هى مبسوطة فى المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا ، مؤيدة بالمادتين ٢٠ و٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالى الصادر فى ١٣ يوليه سنة ١٨٩٥ . فلا ينظر إلى قيمة الأرض وقت التصقيع لأخذ نسبة منها تقدر الأجرة على مقتضاها ، وإنما تقدر الأجرة وقت التصقيع على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء ، وعلى أساس ألا يلاحظ فيها سوى حالة الصقع (أى الجهة والناحية) ورغبات الناس ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر . ذلك أن البناء الذى يقيمه المحتكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من قيمة الحكر وهى أجر المثل إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع ، متى اقتطع من أجل المثل قدراً ما مقرراً أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الحطيطة التى يقتطعها ، فلا رقابة لأحد عليه[2] . ونطبق هذه الطريقة هنا

---

(١) مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ – انظر أيضاً نقض مدنى ٢١ أبريل سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ١١٥ ص ٣٣١ حيث رددت المحكمة حكمها ، فنكتفى بالإشارة إلى الحكم الأول .

(٢) وهذا أهم ما جاء فى أسباب الحكم متعلقاً بتقدير أجرة الحكر : « وحيث إن مبنى الطعن مخالفة الحكم المطعون فيه للقاعدة القديمة الواجبة المتابعة فى تقدير الحكر الواردة فى المادتين ٣٣٦ و ٣٣٧ من قانون العدل والإنصاف ، تلك القاعدة التى قضت على أساسها محكمة أول درجة ، وهى تقدير قيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر وتقدير نسبة الحكر إليها ثم تقديرها إلى الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر بنسبة ما ارتفعت إليه قيمة الأرض (كذا) – وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه تبين أن محكمة الاستئناف قد صدرت حكمها بالقاعدة التى رأت اعتبارها أساساً لتقدير الحكر الواجب دفعه سنوياً فقالت : « حيث إن الاحتكار شرعاً هو عقد إيجار يبيح للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل لمالك رقبتها ، وهذه الأجرة يجب أن يراعى فى تقديرها حالة الأرض المحكورة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس فيها . ثم استعرضت أقوال كل من طرفى الخصوم ، فذكرت القاعدة التى ترى وزارة الأوقاف وجوب السير على مقتضاها وهى أن يقدر الحكر (وهو حق مالك للرقبة) بالثلث وحق المحتكر (وهو صاحب المنفعة) بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكورة حرة خالية من البناء ، وأن تحتسب هذه الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن =

= الأرض حرة ، وألا يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضى فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره ، كما ذكرت القاعدة التي يرى المحتكر اتباعها وهي ما قضت محكمة أول درجة على مقتضاها وأشير إليها في مبنى هذا الطعن — ذكرت هاتين القاعدتين ، ثم قالت بفسادهما وعدم إمكان العمل بهما ، وخلصت إلى القول بأن " أقوم سبيل يصح اتباعه لتقدير الحكر هو الرجوع إلى ما تقضى به الشريعة الغراء التي نشأ بمقتضاها هذا النوع من أنواع التأجير ، وأن القاعدة الشرعية هي ما سبق تقريرها بصدر هذا الحكم ، أي وجوب مراعاة حالة الأرض المحكرة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس العامة فيها " — خلصت إلى ذلك ، ثم رأت أن الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة بحكمها التمهيدي الصادر في ١٤ أبريل سنة ١٩٣٠ قد راعى هذه الاعتبارات جميعاً ، فعدلت الحكم المستأنف وفقاً لنتيجة تقريره — . . وحيث إن الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الإسلامي ، وهو عندهم — كما قالت محكمة الاستئناف — عقد إيجار يعطى للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل . ولما كانت هذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان ، فقد اهتم الفقهاء ببيان طريقة تقديرها ، فأوجبوا : (أولا) أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء . (ثانياً) ألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع (أي الجهة أو الناحية) التي فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو تصقيع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر (مفهوم المواد ٣٣٦ و٣٣٧ و٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف) . وهذه المبادئ الشرعية في تقدير الحكر قد أخذ بها الشارع المصري ، وأيدها في المادتين ٢٠ و٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٣ يوليه سنة ١٨٩٥ ونصهما : المادة ٢٠ — الأعيان التي تعطى بالاحتكار يراعى في تحكيرها رغبة الراغبين وأجرة مثل الأرض خالية عن البناء ، ويذكر في حجج تحكيرها أن الأجرة تكون دائماً أجرة مثل الأرض خالية عن البناء بحسب الزمان والمكان بحيث لا يؤثر على ذلك حق البقاء والقرار ، وأن المستحكر ملزم بحفظ العين لأجل وقفها — المادة ٢٣ — على ديوان الأوقاف أن ينظر في كل حكر متعلق بوقف في إدارته ، وتقديره على المحتكر بحسب أجر المثل في الحال بقطع النظر عما أحدث (أي المحتكر) في أرض الوقف أو بنائه ، ويقطع النظر عما هو مقدر في صك التحكير ، فإن قبله المحتكر يصير تقديره عليه ، وإن لم يمتثل يحال الفصل في ذلك على المحكمة المختصة — وواضح أن نص المادتين المذكورتين يقرر عناصر تقدير الحكر الواجب على المحتكر دفعه على مثال ما تقرره الشريعة الغراء الوارد حكمها في هذا الصدد بالمواد ٣٣٦ و٣٣٧ و٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف السابق ذكرها . بل إن المادة ٢٠ تنص صراحة على أن حق البقاء والقرار الذي للمحتكر لا تأثير له في تقدير الحكر — وحيث إنه متى كانت هذه هي المبادئ التي قررها الفقهاء وأكدها قانون سنة ١٨٩٥ الجاري عليه العمل الآن ، وألا محيص من اتباعها ، فيكون الحكم المطعون فيه قد أصاب إذ قضى بعدم إمكان العمل بأية القاعدتين التي يرى كل من الخصوم السير على مقتضى واحدة منها لتقدير الحكر (نقض مدني ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩) .

ثم استطردت محكمة النقض في نفس الحكم ترد على نظرية وزارة الأوقاف في توزيع ريع الأرض مثالثة بين المحكر والمحتكر للأول الثلث وللثاني الثلثان ، قائلة : « أما ما ذهبت إليه وزارة الأوقاف من أن الحكر الواجب دفعه سنوياً على المحتكر هو ثلث أجرة المثل ، وما أسست =

أيضاً على المثل المتقدم الذكر . فنغفل من حسابنا أن الأرض المحتكرة قد بلغت قيمتها عشرة آلاف من الجنيهات وقت التصقيع ، وتقدر القيمة الإيجارية لهذه الأرض وقت التصقيع على اعتبار أنها حوزة خالية من البناء ، وقد يقدر الخبير هذه القيمة بما يبلغ مائة وخمسين جنيهاً . ولما كان الواجب ألا نلاحظ فى تقدير أجرة الحكر سوى حالة الصقع ورغبات الناس بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحتكر ، ويجوز اقتطاع قدر معين من أجر المثل فى مقابل هذا التحسين ، فقد يرى قاضى الموضوع أن يقتطع ثلث القيمة الإيجارية أو نصفها بحسب تقديره وبعد الاستئناس برأى الخبير ، فتهبط القيمة الإيجارية من مائة وخمسين إلى مائة أو إلى خمسة وسبعين . وتكون أجرة الحكر بحسب نظرية محكمة النقض متراوحة بين مائة جنيه

= عليه مذهبها هذا من أن للملكية عناصر ثلاثة هى حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن جهة الوقف غير باق لها فى الأرض المحتكرة سوى حق التصرف ، وأما الحقان الآخران — الاستعمال والانتفاع — فهما للمحتكر ، وأن أجرة الأرض تجب قسمتها بين أرباب هذه الحقوق الثلاثة ، فيكون للوقف الثلث لأن له حقاً واحداً منها ، وللمحتكر الثلثان لأن له حقين إلى آخر ما تقول فى مذكرتها — ما ذهبت إليه الوزارة من ذلك غير سديد . وإذا كانت محكمة الاستئناف قد تابعت الوزارة على هذه النظرية فى بعض أحكامها ، كحكمها المستشهد به الآن ، فليس هذا حجة على الحقيقة القانونية ، بل هو فى غير محله : (أولا) لأن دفع أجرة المثل هو السبب فى استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا زال هذا السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصيلا يكون لصاحبه ثلثا الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه فى الأرض يسقط عنه حتما ثلثا الأجرة فى المستقبل ، وهذا قول بين الفساد . على أنه — كما أسلفنا — يصطدم مع النص الصريح فى المادة ٢٠ من لائحة يوليه سنة ١٨٩٥ . (ثانياً) لأن التحليل والتوزيع الذى تعمله الوزارة لعناصر الملكية مبنى على تصور غلطى ، إذ جهة الوقف إذا كان لها حق الرقبة أو حق التصرف فى الرقبة كما تشير إليه عبارة الوزارة هى والحكم الذى تستشهد به — إذا كان لها هذا الحق ، فإن لها أيضاً الأجرة تأخذها من المحتكر ، والأجرة من فوائد الأرض ومن ثمرتها المدنية (fruit civil) . فجهة الوقف لها حق التصرف ثم حق الانتفاع بأرضها واستغلالها بطريق التأجير ، ولا يفهم إذن كيف يكون للمحتكر حق الاستعمال وحق الانتفاع ولا يكون للوقف سوى حق التصرف فى الرقبة . (ثالثاً) إن تلك الحقوق هى حقوق معنوية ، فالوزارة توزعها بين المحكر والمحتكر ذلك التوزيع المشوش ، ثم تجعلها أموراً متساوية فى القيمة ، ثم تقسم الأجرة بين أربابها قسمة ميكانيكية ، وكل هذا لا يحتمله العقل » . (نقض مدنى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٦ — ص ٤٤٧) .

وخمسة وسبعين ، بينما هى عشرة بحسب نظرية المحتكرين و١٦٦⅔ بحسب نظرية المحكرين :

وتوجه محكمة النقض النظر بعد ذلك إلى مسألتين هامتين .

(المسألة الأولى) أن تحسب القيمة الإيجارية للأرض دون تأثر بما للمحتكر عليها من حق القرار . فلا يجوز فى المثل المتقدم الذكر ، وقد حسبنا القيمة الإيجارية للأرض من خمسة وسبعين إلى مائة وهى غير مشغولة بحق القرار ، أن نعيد حسابها باعتبار الأرض مشغولة بحق القرار وقد تنزل على هذا الاعتبار إلى ثلاثين أو إلى خمسة وعشرين . بل يجب أن نستبقى التقدير باعتبار الأرض غير مشغولة بحق القرار ، فتبقى أجرة الحكر متراوحة بين مائة وخمسة وسبعين . ذلك أن دفع أجرة المثل هو السبب فى استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا اقتطعنا من القيمة الإيجارية ما يقابله سقط الحق نفسه ، أو كما تقول محكمة النقض : « فإذا زال السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة (وزارة الأوقاف) تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصلا يكون لصاحبه ثلثا الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر ، بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أس بنائه فى الأرض ، يسقط عنه حتما ثلثا الأجرة فى المستقبل ، وهذا قول بين الفساد »(1) .

(المسألة الثانية) أن تقدير الأجرة على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير ، « فربما كانت بركة أو قاعاً منحطاً أو تلا أو أنقاضاً متهدمة ، فردمها المحتكر أو أزال التل والأنقاص بنفقة من طرفه

---

(١) وقد أكدت محكمة النقض هذا المبدأ فى حكم آخر ، إذ قضت بأن حكم القانون فى تقدير أجر الحكر هو أنه لا يعتد فيه بحق البقاء والقرار الذى للمحتكر ، فإن حق البقاء والقرار هو فى مقابل الأجرة المحكرة وصاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر فى تقدير المقابل له . ومن ثم يكون المحتكر ملزماً دائماً ولا بد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض على ما ورد فى قانون رسم الأيلولة على التركات ، فمحله إنما يكون عند تقدير حق كل من المحكر والمحتكر بعد أن يكون المحتكر قد حصل على حق البقاء والاستقرار مقابل الأجر ، سواء لتحصيل الضريبة المستحقة عليهما أو فى حالة استبدال الأرض المحكرة (نقض مدنى ١١ أبريل سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٦٢ ص ١٥٠) .

حتى أصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، فمثل هذه الأرض عند تقدير أجرتها لا بد من أن يكون التقدير باعتبار أنها بركة أو قاع أو تل أو أنقاض متراكمة . وبما أن كثيراً من الأوقاف المحتكرة تصعب معرفة أصل حالتها عند التحكير لمضى الزمن ، فالمحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة ، إذ هذه من قبله دعوى مخالفة للظاهر من الأمر ، وقاضى الموضوع متى تحرى وحقق وقدر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة ، واعتمدها القاضى وبيّن فى حكمه علة اعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة فى مبدأ التحكير ، كان رأيه فى ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التى لا رقابة عليه فيها »[1] . ومؤدى ذلك أننا لو فرضنا فى المثل المتقدم أن قاضى الموضوع ثبت له أن الأرض المحتكرة كانت بركة مثلا وقت التحكير ، وجب عليه أن يحسب قيمتها الإيجارية يوم التصقيع على اعتبار أنها لا تزال بركة ، لا على أنها قد ردمت وأصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، وقد ينزل هذا بالقيمة الإيجارية إلى عشرين جنيهاً أو خمسة وعشرين بدلا من مائة أو خمسة وسبعين . وعبء إثبات أن الأرض كانت بركة وقت التحكير يقع على المحتكر ، لأنه يدعى خلاف الظاهر كما تقول محكمة النقض[2] .

وقد أخذ التقنين المدنى الجديد كما قدمنا بنظرية محكمة النقض ، فنصت المادة ١٠٠٥ مدنى كما رأينا على أنه « يرجع فى تقدير الزيادة أو النقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى فى ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه فى تقدير الحكر لا ينظر إلى الزيادة التى نشأت عن عمل المحتكر كالبناء الذى أقامه على الأرض المحتكرة أو الغراس الذى غرسه فيها ، بل ينظر فى صقع الأرض فى ذاتها بمراعاة ما يجاورها . فمثلا لا يزاد الحكر على الأرض المحتكرة لو كانت مواتاً فأحياها المحتكر بعمله ، ولكن إذا كان الإحياء ناشئاً عن حفر الحكومة لترع أو مصارف فى الجهة التى فيها الأطيان فيزاد الحكر ، وكذلك لو كانت الأرض المحتكرة فى حى قاص ثم زادت الرغبة فيه بسبب إنشاء مواصلات جديدة بينه وبين وسط المدينة يزاد الحكر (استئناف وطنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ الشرائع ٣ رقم ٥٨ ص ٢٤٠) .

(٢) وقد رجعت محكمة النقض فى حكم آخر لما تؤكد وجوب الاعتداد « بحالة الأرض عند إنشاء الحكر مع وجوب اقتطاع ما يقابل الزيادة بعمل المستحكر من حاصل هذا التقدير » ، ولكن دون إغفال » ما طرأ بعد ذلك على أجرة المثل من تغيير » (نقض مدنى أول مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٧٤ ص ٤٠٢) .

اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف فى ذات الأرض أو فى صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار » . فنبذ بذلك نظرية المحكرين وهى الاعتداد بقيمة الأرض وقت التصقيع وحساب أجرتها على أساس ٥ ٪ من هذه القيمة وتخصيص الثلث من هذه الأجرة لحق الحكر ، وإذا كان هناك وجه لهذا الحساب فإنما يكون فى تقدير قيمة حق الحكر عند الاستبدال ، وقد نوهت بذلك محكمة النقض فى حكمها السالف الإشارة إليه(١) . ونبذ التقنين المدنى الجديد أيضاً نظرية المحتكرين ، فلم يأخذ بالنسبة بين أجرة الحكر عند التحكير وقيمة الأرض فى ذلك الوقت ، واستبقاء هذه النسبة بين الأجرة وقيمة الأرض عند التصقيع . وما دار من المناقشات فى لجنة مجلس الشيوخ فى هذا الصدد قاطع فى أن التقنين المدنى الجديد قد نبذ هذه النظرية متعمداً نبذها ، بعد أن تقدم بها إلى اللجنة مندوب عن المحتكرين(٢) . وإذا كان قد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى إشارة صريحة إلى الأخذ بهذه النظرية ، وقد نسبت خطأ فى هذه المذكرة إلى محكمة النقض(٣) ، فقد نسخ ذلك ما جرى بعد هذا

---

(١) نقض مدنى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ – وانظر ما يلى فقرة ٨١٤ فى الهامش .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ فى الهامش .

(٣) فقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتى : « بقى أن يعرف كيف تتعدل الأجرة تبعاً لتغير أجرة المثل ، وفى هذا تقنن المشروع القضاء المصرى والشريعة الإسلامية فنص فى المادة ١٢٦٤ على أنه . . وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر . والقاعدة فى التصقيع هى ما قرره قانون العدل والإنصاف فى المواد ٣٣٦ و٣٣٧ و٣٣٩ (مؤيداً بالمادتين ٢٠ و٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالى الصادر فى ١٣ يوليه سنة ١٨٩٥) ، وأقرته محكمة النقض فى حكمها الصادر فى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ (مج للنقض ١ ص ٣٤٩ رقم ١٩٨) ، من أنه يجب أولا تقدير قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير . . فإذا قدرت قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير على هذا النحو ، نسبت إليها الأجرة التى اتفق عليها وقتذاك . ثم تقدر قيمة الأرض وقت التصقيع . . وتكون النسبة ما بين الأجرة الجديدة والقيمة التى قدرت للأرض وقت التصقيع هى نفس النسبة ما بين الأجرة القديمة والقيمة التى قدرت للأرض وقت ابتداء التحكير » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٥ – ص ٥٨٦) . وظاهر أن المذكرة الإيضاحية أخذت بنظرية « النسبة » ، ونسبتها خطأ إلى محكمة النقض – وقد رأينا أن محكمة النقض قد نبذت صراحة هذه النظرية (قارن سليمان مرقس فقرة ٣٣١ ص ٦٣٢ – محمد كامل مرسى فى الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٨ ص ٣٩٢ : وقد فسرا نص المادة ١٠٠٥ مدنى بأنه أخذ بنظرية « النسبة » ، متمشيين فى ذلك مع ما ورد فى المذكرة الإيضاحية ونسب خطأ إلى محكمة النقض) .

ن تعديلات أدخلت على النص فى لجنة الشيوخ ، وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة لعدم الأخذ بنظرية « النسبة » التى تقدم بها مندوب المحتكرين كما سبق القول .

§ ٢ - آثار الحكر

٨٠٤ - **حقوق المحتكر والتزاماته** : يتبين من النصوص الواردة فى التقنين المدنى فى هذا الموضوع أن المحتكر له حقوق وعليه التزامات . فحقوقه تنحصر فى حق عينى يثبت له فى العين المحتكرة هو حق الحكر ، وحق ملكية تامة فيما أحدثه على الأرض المحتكرة من بناء أو غراس . ويلتزم بالوفاء بالأجرة للمحكر ، وبجعل الأرض المحتكرة صالحة للاستغلال .

٨٠٥ - **حق الحكر فى الأرض المحتكرة - نص قانونى** : تنص المادة ١٠٠١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« للمحتكر أن يتصرف فى حقه ، وينتقل هذا الحق بالميراث »[١] .

وعقد الحكر ينشئ للمحتكر حقاً عينياً أصلياً فى الأرض المحتكرة ، هو حق الحكر[٢] . ويخول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع ، بشرط

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ - للمحتكر الحق فى أن ينتفع بالأرض المحكرة ، فله أن يقيم عليها بناء أو غراساً ، كما له أن يستعملها فى أى غرض آخر ، بشرط أن تكون الأعمال التى يجريها فى هذه الأرض من شأنها أن تؤدى إلى تحسينها ، ٢ - وله أن يتصرف فى حقه ، ولو بالوقف ، أو أن يسترده إذا اغتصب ، وينتقل هذا الحق بالميراث » . وفى لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى ، وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتى : « للمحتكر أن يتصرف فى حقه ، وأن يسترده إذا اغتصب وينتقل هذا الحق بالميراث » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٦ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٣ . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « وأن يسترده إذا اغتصب » لأن هذا الاسترداد يثبت لكل صاحب حق وفقاً للقواعد العامة ولا حاجة لنص خاص . وقد أصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠٠١ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ - ص ٥٧٧) .

(٢) استئناف مختلط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٣٠ ص ١٢٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ - مصر الوطنية ٣٠ يونيه سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٣ رقم ٦٣٧ ص ١٢٥٤ .

أن تكون الأعمال التي يجريها في الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها . وله بوجه خاص أن يقيم على الأرض بناء أو غراساً ، وله حق القرار في الأرض ببنائه أو غراسه إلى أن ينتهي حق الحكر . وله أن يحدث تصليحات في الأرض ، وأن يغير فيها بشرط ألا ينقص من قيمتها . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصا هو المادة ١٢٦٠ منه ، وكانت تجري بما يأتي : « للمحتكر الحق في أن يعلو بالبناء القائم على الأرض المحكرة ، وفي أن يحدث به زيادة أو تعديلا ، ما لم ينص السند المنشئ لحق الحكر على غير ذلك » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة[١] ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فللمحتكر أن يعلو بالبناء ما شاء من طبقات[٢] ، أما إذا كان الحكر مقصوراً على الطابق الأرضي ، فلا يجوز للمحتكر أن يبني فوق هذا الطابق أطباقاً أخرى ، لأن حقه لم يتعلق إلا بالسفل وحق العلو لا يزال مملوكاً لجهة الوقف أو للمحكر[٣] .

وللمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات ، فله أن يبيعه أو يهبه[٤] ، أو يرتب له أو عليه حق ارتفاق ، أو يرتب عليه حق انتفاع ، وله أن يؤجره ، بل له أن يقفه وقفاً خيرياً ولو كانت الأرض المحتكرة ليست وقفاً[٥] ، وأن يحكر حق حكره فينشئ حق حكر على حق الحكر[٦] . ويجوز له أن يوصي به ، وينتقل عنه بالميراث ، فحق الحكر بخلاف حق الانتفاع يبقى بعد موت صاحبه ولا ينقضي حتما بالوفاة ، وهذا ما يجعل حق الحكر أقوى من حق الانتفاع[٧] . والمحتكر يعد بالاختصار مالكاً مع المالك الأصلي ، فيقوم إلى جانب

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ – ص ٥٧٦ في الهامش .

(٢) استئناف مختلط ٩ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٠ .

(٣) استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٨٦ .

(٤) استئناف مختلط ٢ يوليه سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٥٩٥ – ٢١ يناير سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٢٢ – ٢١ يوليه سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٢٢ – ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٨٦ – ٦ أبريل سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ – وإذا باع المحتكر حقه ، وجب على المشترى أن يدفع للمحكر الأجرة التي كان المحتكر يدفعها ، حتى لو كان المحتكر قد أخبر المشترى بأجرة أقل ويرجع المشترى على البائع (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٦٥) .

(٥) استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٤٤ – ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ .

(٦) استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ .

(٧) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ – ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٢٩ ص ١٢٥ .

حق ملكية الرقبة للمحكر حق الحكر يقترن بحق الرقبة . فهناك إذن نوع من التدخل (juxtaposition) ما بين الحقين[1] .

ويترتب على أن حق المحتكر هو حق عيني عكس النتائج التي قررناها بالنسبة إلى حق المستأجر وهو حق شخصي[2].

فيكون حق المحتكر عقاراً دائماً لأنه حق عيني مترتب على عقار ، بخلاف المستأجر فهو منقول دائماً كما قدمنا[3] . ويترتب على ذلك أنه يجوز للمحتكر أن يرهن حق الحكر رهنا رسمياً ، ما لم يكن هذا الحق موقوفاً ، ولا يستتبع كون العين المحتكرة وقفا أن يكون حق الحكر ذاته موقوفاً ، فقد يقوم حكر غير موقوف على أرض موقوفة كما يقوم على أرض غير موقوفة ، وقد يوقف حق الحكر وهو قائم على أرض غير موقوفة[4] . والحجز على حق الحكر يكون حجزاً عقارياً لا حجزاً على منقول . ويجب تسجيل حق الحكر كما قدمنا لأنه حق عيني أصلي قائم على عقار ، وكذلك يجب تسجيل كل تصرف ناقل

---

(١) استئناف مختلط ١٧ نوفبر سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ١٢ – ٢٤ نوفبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ – ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٣٣٠ – ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٤ – ١٣ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ – ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ – ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص٢٤٢ – ٧ مايو سنة ١٩٠٨م ٢٠ ص٢١٢ – الإيجار للمؤلف فقرة١٥٦ – وكما تقول محكمة الاستئناف المختلطة يكون للمحتكر الملكية الفعلية (domaine utile) وللمحكمة الملكية العليا (domaine éminent) أو الملكية القانونيـــة (استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ – ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣) – وتقول أحكام أخرى للمحكر الرقبة وللمحتكر حق المنفعة المطلق (استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ – ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢) .

هذا والإقرار بالحكر للمحتكر يستوجب توكيلا خاصاً ، ولا يكفي التوكيل العام ، لأن الحكر من أعمال التصرف (استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٤٢ وما بعدها .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤٤٣ .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : « ويجوز له (للمحتكر) أن يقفه (حق الحكر) ، فإذا كان الحكر قائماً على أرض موقوفة كان كل من الحكر والرقبة موقوفاً » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٦) .

ويخلص مما تقدم صور أربع : (١) حكر غير موقوف على أرض موقوفة . (٢) حكر غير موقوف على أرض غير موقوفة . (٣) حكر موقوف على أرض موقوفة . (٤) حكر موقوف على أرض غير موقوفة .

له كما إذا بيع أو وهب . والمحكمة المختصة بنظر قضايا الحكر هى محكمة العقار المحتكر . ويستطيع المحتكر أن يرفع ضد المتعرض له جميع دعاوى الحيازة (actions possessoires) ، والمستأجر فى ذلك مثله كما قدمنا[1] . ولكن المحتكر يستطيع فوق ذلك أن يرفع دعاوى الملكية (actions pétitoires) ، فيسترد العقار ممن يغتصبه[2] ، دون حاجة إلى توسيط المحكر[3] .

ويترتب كذلك على أن حق المحتكر حق عينى أن عقد الحكر يعتبر من أعمال التصرف ، وليس كالإيجار من أعمال الإدارة . فيجب أن تتوافر فى الحكر أهلية التصرف ، ولا يدخل التصرف بالحكر فى سلطة الوكيل وكالة عامة بل يجب فيه توكيل خاص[4]. وظهور حق حكر على عقار يوجب ضمان الاستحقاق ، حتى فى عهد التقنين المدنى القديم حيث لا يضمن إلا استحقاق الحق العينى[5] .

ولم يكن للمحتكر فى عهد التقنين المدنى القديم حق الأخذ بالشفعة كالمالك[6] . ولكن التقنين المدنى الجديد (م ٩٣٦) أثبت الحق فى الأخذ بالشفعة « لمالك الرقبة فى الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة » . فيكون ذلك سببا من أسباب انقضاء حق الحكر عن طريق اتحاد

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٦ – وانظر استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٢٣ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ – ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ – ٧ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢١٢ – ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ – ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٢٥ .

(٣) انظر المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيدى آنفاً نفس الفقرة فى الهامش – وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وللمحتكر دعاوى الملكية والحيازة ككل ذى حق عينى » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٦) .

(٤) استئناف مختلط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ .

(٥) استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ – ٢٣ يونيه سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٢٨٣ – ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ – ٢٥ مايو سنة ١٩١٦ م ص ٣٦٥ – ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٧ – أول مارس سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ٢٨٤ .

(٦) استئناف مختلط ٤ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٨٧ – أول فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٠٧ – الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٦ ص ٢٠٣ هامش ٣ – عكس ذلك استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحاكم ٤ ص ٢ .

الذمة ، جريا على السياسة التى اختطها التقنين المدنى الجديد فى التضييق من حق الحكر والتخلص منه بقدر الإمكان(١)

٨٠٦ — حق الملكية فى البناء والغراس – نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر(٢) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المحتكر إذا بنى أو غرس فى الأرض المحتكرة ، كان البناء أو الغرس ملكا له دون اتفاق على ذلك مع المحكر ، وهذا بخلاف المستأجر إذا بنى أو غرس فى العين المؤجرة فإن البناء أو الغراس يصبح ملكا للمؤجر عن طريق الالتصاق ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك (م ٥٩٢ مدنى) .

ويكون للمحتكر فى هذه الحالة حقان يتميزان أحدهما عن الآخر : حق عينى فى الأرض المحتكرة وهو حق الحكر سالف الذكر ، وحق ملكية تامة فى البناء أو الغراس الذى أحدثه فى العين المحتكرة . ويجوز له أن يتصرف فى كل حق مستقلا عن الحق الآخر . فيبيع مثلا البناء أو الغراس مع استبقاء حق الحكر ، ويجب على المشترى فى هذه الحالة أجر مثل الأرض المحتكرة دون التفات إلى القيمة المقررة فى عقد الحكر الأول(٣) . ويبيع حق الحكر مع استبقاء البناء

(١) ولا يقاس على المحتكر المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان للمحتكر أن يشفع ببنائه ، إلا أنه لا يصح أن تقاس حالته على حالة المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض التى استأجرها . ذلك أن المحتكر له حق عينى تتحمله العين فى يد كل حائز لها ، ويراد به استبقاء الأرض للبناء تحت يد المحتكر مادام قائماً بدفع أجر المثل ، بخلاف المستأجر فإن عقد الإيجار لا يخوله إلا حقاً شخصياً قبل المؤجر فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جاراً مالكاً للبناء (نقض مدنى ٣ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٧٧ ص ٥٩٩).

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦١ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٧٧ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٨ — ص ٥٧٩) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها فى عهد هذا التقنين .

(٣) فتوى شرعية ٣ ذى الحجة سنة ١٣١٧ المحاماة ٥ ص ٧٨١ .

أو الغراس ، وفى هذه الحالة يكون عليه هو أن يدفع أجر المثل لمن اشترى حق الحكر . ولكن يغلب أن يتصرف فى الحقين معاً ، فيبيع البناء أو الغراس مقترنا بحق الحكر ، ويحل المشترى فى هذه الحالة مكانه فى كل من الحكر والبناء أو الغراس ، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ما يقيمه المحتكر على الأرض من بناء أو غراس يملكه ملكا خالصا ، وتتميز هذه الملكية عن حق الحكر . وينبنى على ذلك أن للمحتكر أن يتصرف فى البناء أو الغراس منفصلا عن حق الحكر ، كما إذا باع البناء لمشتر واكتفى بأن يؤجر له حق الحكر ، فيكون للعقار فى هذه الحالة ملاك ثلاثة ، صاحب الرقبة والمحتكر وصاحب البناء ، ويفى المحتكر بأجرة الحكر لصاحب الرقبة ويستوفى الأجرة المشترطة من صاحب البناء . كما يجوز أن يتصرف المحتكر فى حق الحكر دون البناء أو الغراس ، ويصبح هو المستأجر لحق الحكر فى هذه الحالة مع بقائه مالكا للبناء أو الغراس . ولكن الغالب أن يتصرف المحتكر فى حقيه مجتمعين ، لأن كلا منهما مكمل للآخر »(١) .

وإذا انقضى حق الحكر وكان البناء أو الغراس لا يزال قائماً فى الأرض ، فسنرى أن للمحتكر أن يطلب إزالتهما أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقى الإزالة أو البقاء (م ١٠١٠ مدنى) .

٨٠٧ — التزام المحتكر بدفع الأجرة — نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — على المحتكر أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المحكر ، ٢ — وتكون الأجرة مستحقة الدفع فى نهاية كل سنة ، ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك »(٢) .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٨ — ص ٥٧٩ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٢ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يجرى فى الفقرة الأولى على الوجه الآتى : « على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه » . وفى لجنة المراجعة عدلت الفقرة الأولى على الوجه الآتى : « على المحتكر أو من يخلفه فى حق الحكر أن يؤدى الأجرة المتفق عليها إلى المؤجر أو من يخلفه » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٥ . وفى لجنة مجلس —

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد الحكر يرتب فى ذمة المحتكر التزاما شخصياً بدفع الأجرة للمحكر[1] . ويكون للمحكر إذن حقان : حق عينى فى الأرض المحكرة وهو ملكية الرقبة مجردة من حق الانتفاع الذى هو حق الحكر ، وحق شخصى فى ذمة المحتكر بأن يدفع له الأجرة المتفق عليها . ويجب التمييز بين هذين الحقين . فالحق الأول حق عينى كما قدمنا ، وأى نزاع يقع عليه يكون النظر فيه من اختصاص محكمة العقار المحتكر . ويترتب على ذلك أن الدعوى بتصقيع الحكر تكون دعوى عينية لأنها متفرعة عن أصل حق المحكر ، وهو يطلب فيها تعديلا فى حقه كمحكر لنزيد المقابل لهذا الحق وهو أجر المثل ، ويكون نظر هذه الدعوى من اختصاص محكمة العقار المحتكر . أما الحق الثانى ، وهو حقه فى استيفاء الأجرة عن مدة معينة ، فحق شخصى نظر النزاع فيه من اختصاص محكمة المدعى عليه أى المحتكر[2] .

= الشيوخ حذفت عبارتا «أو من يخلفه فى حق الحكر» و«أو من يخلفه» فى الفقرة الأولى لأن القواعد العامة تقضى دائماً بالتزام الخلف بما يلتزم به السلف . وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠٠٣ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٩ – ص ٥٨١) .

(١) وينتقل هذا الالتزام الشخصى إلى خلف كل من المحكر والمحتكر ، عاماً كان هذا الخلف أو خاصاً ، وفقاً للقواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) .

(٢) وقد قضى بأن الدعوى بمتأخر الحكر تكون كلية أو جزئية تبعاً لمقدار المبلغ المطالب به ، دون الالتفات إلى اعتبار الحكر إيراداً مؤبداً يقدر باعتبار كل سبعة منه فى مقام مائة عملا بحكم المادة ٣٤٦ من قانون المرافعات (القديم) ، لأنه يجب التمييز بين الدعوى بأصل الحكر والدعوى بمتأخر الحكر ، فالأولى عينية وتكون خاصة بحق الوقف فى الأرض المحكورة والثانية شخصية ، كالفرق بين دعوى الملكية ودعوى الإيجار . وطلب ما يستجد من الحكر حتى السداد لا يعتبر طلباً مجهول القيمة يحق استئناف الحكم الصادر به ، لأن العبرة فى تقدير مثل هذه الدعاوى بمقدار الطلب الأصلى مضافاً إليه ما يستجد من الأجر أو الريع أو الفوائد لغاية تاريخ إقفال باب المرافعة والقضية أمام محكمة أول درجة (المنصورة الكلية ٣ فبراير سنة ١٩٢٧ المحاماة ٧ ص ٥١٠) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ هامش ٣ .

ولكن إذا أثير نزاع ، فى الدعوى بمتأخر الحكر ، فى أصل الحق أى فى حق الحكر فى العين المحتكرة ومن ثم فى استحقاقه لمتأخر الحكر ، فإن النزاع يصبح عندئذ نزاعاً فى أصل الحق ، وتكون الدعوى من اختصاص محكمة العقار (استئناف مختلط ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ١٩) . وبهذا المعنى يجب تأويل حكمين آخرين صدرا من محكمة الاستئناف المختلطة، الأول =

وأجرة الحكر تزيد أو تنقص تبعاً لزيادة أجرة المثل أو نقصها ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام فى تصقيع الحكر(١) . والأجرة تكون زهيدة فى العادة(٢) ، وفى الأحكار القديمة المنشأة قبل ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ تعد إيراداً دائماً إذا كان الحكر مؤبداً .

وتخضع الأجرة فى الحكر للقواعد العامة التى تسرى على الأجرة بوجه عام . فتكون واجبة الدفع فى موطن المحتكر ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . وتتقادم بخمس سنوات(٣) . ولكنها ، خلافاً للأجرة فى عقد الإيجار ، تكون مستحقة الدفع كل سنة ، وفى نهاية السنة أى تكون مؤجلة لا معجلة ، وذلك كله ما لم يقض الاتفاق بغيره (م ١٠٠٣/٢ مدنى) .

وإذا لم يدفع المحتكر الأجرة فى الميعاد القانونى ، جاز للمحكر مطالبته بها والتنفيذ عيناً مع طلب التعويض إذا كان له مقتض . ولكن لا يجوز للمحكر أن يطلب فسخ عقد الحكر لعدم الوفاء بالأجرة ، إلا إذا تأخر المحتكر عن الدفع

= فى ١٤ يونيه سنة ١٩٠٠ (م ١٢ ص ٣٣٦) والثانى فى ٣٠ أبريل سنة ١٩١٤ (م ٢٦ ص ٣٦٦) وما جاء فى كتاب الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ .

وقد نصت المادة ٣٣ مرافعات على أنه « إذا كانت الدعوى بطلب تقدير قيمة معينة للحكر أو بزيادتها إلى قيمة معينة ، قدرت بالقيمة السنوية المطلوب تقديرها أو بقيمة الزيادة فى سنة مضروباً كل منهما فى عشرين » . أما فى تقنين المرافعات القديم فتحسب ، فى الأحكار المؤبدة ، الأجرة السنوية باعتبار أنها ٧٪ من الأصل شأن كل إيراد مؤبد (استئناف مختلط ٦ يونيه سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٢٢ – ٥ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ١٠٢) . وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب الزيادة فى مربوط الحكر (تصقيع الحكر) ، كالدعوى بأصل الحكر ، تقدر على اعتبارها دعوى بإيراد مؤبد ، فتحتسب فيها كل سبعة بمقام مائة (بحسب قانون المرافعات القديم) . وذلك لأنها فى الواقع تتضمن تعديل النسبة بين مقدار ما كان قد ربط من الحكر وقيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر ، وما تكون عليه هذه النسبة بينهما وقت المطالبة بالزيادة . فهى دعوى ينطوى فيها بحث ماهية الاستحكار وأثر تغير صقع الأرض المحكرة فى قيمة الحكر المقدر وأثر فعل المستحكر فى تحسين الصقع ، مما هو فى صميم الحكر ومرتبط بأصله (نقض مدنى ٢٦ يناير سنة ١٩٣٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦١ ص ٤٨٥) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ – فقرة ٨٠٣ .

(٢) استئناف مختلط ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ – مصر الوطنية ٣ أبريل سنة ١٨٩٤ القضاء ١ ص ١٤٧ .

(٣) نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ . استئناف مختلط ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ١٠٣ – ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ – ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ .

ثلاث سنوات متواليات . فقد نصت المادة ١٠٠٩ من التقنين المدنى ، فى هذا المعنى ، على أنه « يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية ، أن يطلب فسخ العقد[1] » . فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بفسخ عقد الحكر لتأخر المحتكر فى دفع الأجرة سنة أو سنتين ، أو ثلاث سنوات غير متواليات كما لو تأخر سنتين ثم دفع السنة الثالثة وبعد ذلك تأخر فى الوفاء بأجرة السنة الرابعة . وكل ما يملك المحكر فى هذه الحالة هو أن يطلب الحكم على المحتكر بالأجرة المتأخرة ، وينفذ بها على أمواله ، مع التعويض إن كان له محل : ذلك أن الحكر « يختلف عن الإجارة العادية فى أنه حق عينى يكلف المحتكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد الفترة الملائمة من الزمن »[2] .

٨٠٨ – التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال – نص قانونى : تنص المادة ١٠٠٧ من التقنين المدنى على ما يأتى :

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨٤ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨١ . وفى لجنة مجلس الشيوخ ، اعترض على تعليق طلب الفسخ على عدم دفع الأجرة ثلاث سنين متوالية بدعوى أن هذه المدة طويلة ، فرد على هذا الاعتراض بأن هذا هو ما استقر عليه القضاء ، على أنه يجوز للمحكر أن ينفذ على المحتكر تنفيذاً عينياً فى أى وقت شاء ، ويتخذ من الإجراءات الأخرى ما يكفل له استيفاء مقابل الحكر ، ولكن لا يجوز له طلب الفسخ إلا بعد ثلاث سنين ، لأن الحكر يختلف عن الإجارة العادية فى أنه حق عينى يكلف المحتكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد هذه الفترة الملائمة من الزمن . وقد أقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٩ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ – ص ٥٩٨) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به فى عهد هذا التقنين .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٨ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش – وقد رأينا فى عقد الامفتيوز أنه يكفى التأخر سنتين فى دفع الأجرة حتى يحق فسخ العقد .

وكان الفسخ للتأخر فى دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، يقع دون حاجة لإعذار طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ المحاماة ١٦ رقم ٢٠٤ ص ٤٦٧ – استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ – جرانمولان فى العقود فقرة ١٦٥ هامش ٥ – الإيجار للمؤلف فقرة ١٥٨) . ولكن التقنين المدنى الجديد ترك المسألة تخضع للقواعد العامة ، ومقتضى تطبيق هذه القواعد أنه لابد من الإعذار ، وأن للقاضى سلطة تقديرية فى إجابة المحكر إلى طلب الفسخ (سليمان مرقس فقرة ٣٣٧ ص ٦٣٧) .

« على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال ، مراعياً فى ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض، والغرض الذى أعدت له ، وما يقضى به عرف الجهة[1] » .

ويخلص من النص المتقدم أن عقد الحكر يرتب فى ذمة المحتكر التزاماً ثانياً ، هو الغرض الأساسى من التحكير ، وذلك بإلزام المحتكر أن يصلح الأرض المحتكرة . فإن المحكر لم يكن ليقبل تثقيل الأرض بحق الحكر ، وهو حق خطير يكاد يستغرق حق الملكية ، فى مقابل أجرة زهيدة كأجرة الحكر ، إلا لأن المحتكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال . فيردمها إذا كانت منخفضة ، ويرممها إذا كانت فى حاجة إلى الترميم ، ويعيد بناءها إذا كانت خربة ، ويسوى سطحها لجعلها صالحة للزراعة إن كانت أرضاً زراعية مع تطهير الترع والمصارف أو حفر ما يلزم الأرض من ذلك إذا لم يكن موجوداً .

ويراعى المحتكر فى ذلك الشروط المتفق عليها . فإذا لم تكن هناك شروط ، وجب أن يراعى طبيعة الأرض ، فالأرض الزراعية غير أرض البناء . ثم يراعى بعد ذلك الغرض الذى أعدت له الأرض ، فالأرض التى أعدت لزراعة الفاكهة غير الأرض التى أعدت لزراعة الزهور وغير الأرض التى أعدت للمحصولات العادية . ويراعى أخيراً ما يقضى به عرف الجهة ، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلكاً خاصاً فى استغلال الأرض .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفى لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظى على النص فأصبح مطابقا لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠٨٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٩ . وفى لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء عن الجزاء المترتب على حكم النص وهل يكون الفسخ ، وإذا كان الأمر كذلك فلماذا قصر الفسخ فى حالة دفع الأجرة على التأخر فى الدفع ثلاث سنوات متواليات ؟ فأجيب بأن الجزاء المترتب على النص هو ما تقضى به القواعد العامة فى الإخلال بالعقود ، فقد يكون الجزاء الفسخ أو التنفيذ ، أما الحكم الخاص بعدم دفع الأجرة فقد قصد به تحديد المدة التى يكون للمحكر بعدها طلب الفسخ . وأقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٧ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩١ ص ٥٩٣) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها فى عهد هذا التقنين .

وإذا لم يقم المحتكر بهذا الالتزام ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز للمحكر أن يطلب التنفيذ العينى أو الفسخ ، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض . ولم يتطلب القانون شرطاً خاصاً لطلب الفسخ ، بخلاف التأخر فى دفع الأجرة حيث تطلب القانون كما رأينا أن يكون التأخر عن أجرة ثلاث سنوات متواليات . فيترك الأمر لتقدير القاضى إذا طلب منه الفسخ ، يستجيب إلى هذا الطلب أولا يستجيب ، ولا يشترط فى ذلك أن يثبت إهمال جسيم فى جانب المحتكر . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً يشترط الإهمال الجسيم ، فكانت المادة ١٢٧٠ من هذا المشروع تنص على أنه « إذا وقع من المحتكر إهمال جسيم فى القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحتكر أن يطلب فسخ العقد » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالمادة ١٠٠٧ سالفة الذكر[1] ، أى أن المسألة تركت للقواعد العامة ، فلايشترط إذن فى طلب الفسخ الإهمال الجسيم .

§ ٣ — انتهاء الحكر

٨٠٩ — أسباب انتهاء الحكر : ينتهى الحكر بانقضاء الأجل . وقد ينتهى قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالحكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة .

فالأسباب الخاصة بالحكر هى : (١) موت المحتكر قبل أن يبنى أو يغرس . (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة . (٣) صدور قرار إدارى بإنهاء الحكر القائم على وقف خيرى .

ومن الأسباب التى ترجع إلى القواعد العامة : (١) اتحاد الذمة . (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها . (٣) عدم الاستعمال .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٧ فى الهامش .

(ا) انتهاء الحكر بانقضاء الأجل

٨١٠ – الأحكار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد – نص قانونى : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدنى الجديد على ما يأتى :

« ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المعين له »[1] .

وقد قدمنا أن أقصى مدة لحق الحكر فى الأحكار الجديدة التى تنشأ منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ، أى منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، هى ستون سنة . فينتهى حق الحكر بانقضاء المدة المعينة له إن كانت هذه المدة ستين سنة أو أقل من ذلك . أما إذا كانت المدة المعينة أكثر من ستين سنة ، انتهى حق الحكر حتما بانقضاء ستين سنة .

ولما كانت الأحكار الجديدة لا يمكن أن تقام إلا على أراض موقوفة ، فإن جهة الوقف ، عند انتهاء الحكر بانقضاء مدته ، تخير ، فيما إذا كان للمحتكر بناء أو غراس لا يزال قائماً على الأرض المحتكرة ، بين طلب إزالته أو طلب استبقائه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

٨١١ – الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد : وقد قدمنا[2] أن الأحكار القديمة التى أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، تبقى خاضعة من حيث

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٦٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذى أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى مادام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك » . وفى لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠٨٣/١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٠/١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٨/١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٣ – ص ٥٩٦) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، وكان المعمول به فى عهد هذا التقنين هو ما ورد فى نص المشروع التمهيدى قبل تعديله فى لجنة المراجعة .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

المدة للأحكام التى كانت سارية وقت إنشائها، فيجوز أن تكون مؤبدة فلا تنتهى بانقضاء أجل ما[1] . ويجوز أن تكون لمدة محددة ، كما يجوز ألا تكون هناك مدة معينة ، وفى الحالتين لا ينتهى الحكر ، حتى لو انقضت المدة المحددة ، ما دام البناء أو الغراس قائماً فى الأرض وما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، وهذا كله ما لم يتفق على غيره . وقد كان نص المشروع التمهيدى فى هذا المعنى ، إذ كان يجرى على الوجه الآتى : «ينتهى حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذى أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى ما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك» . ولكن النص عدل فى لجنة المراجعة ، فأصبح نص المادة ١٠٠٨ كما استقر فى التقنين المدنى الجديد لا ينطبق على الأحكار القديمة . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك[2] .

ولا تثار فى الأحكار القديمة مسألة تسوية حساب البناء والغراس عند انقضاء مدة الحكر ، فقد تقدم أن الحكر لا ينتهى ما دام البناء أو الغراس قائماً فى الأرض . وإنما تثار فى حالة استبدال الحكر ، وقد كان هذا الاستبدال فى مشروع التقنين المدنى إجبارياً إذا انقضت مدة معينة على الحكر ، ولكن النص الذى يشتمل على هذا الحكم حذف فى لجنة مجلس الشيوخ ولم يستعض عنه بنص آخر ، فيكون الاستبدال اختيارياً بحسب اتفاق المحتكر والمحكر[3] .

(ب) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به

٨١٢ – (١) موت المحتكر قبل أن يبنى أو يغرس – نص قانونى : تنص الفقرة الثانية من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدنى على ما يأتى :

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه متى كان الاحتكار فى أرض الوقف مطلقاً غير موقت لأجل معين ، كان مؤبداً وللمحتكر حق القرار فيه (استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٣٤٤) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكر عقد إيجار مؤبد لا يجوز الرجوع فيه (استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦) . ويجب التمييز بين الحكم الموقت ويبقى إلى أطول الأجلين انقضاء مدته وزوال البناء أو الغراس ، والحكر الدائم وهو عقد دائمى لا ينتهى (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٣٩٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

« ومع ذلك ينتهي هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يغرس ، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر »[١] .

ويفترض النص أن المحتكر قد مات قبل أن يبــدأ تنفيذ التزامه من البناء أو الغراس في الأرض المحتكرة . ففي هذه الحالة قد تتضرر الورثة من بقاء الحكر ، إما لعجزهم عن البناء أو الغراس ، وإما لعدم اتفاقهم على ذلك . فجعل القانون الخيار للورثة ، وما لم يطلبوا جميعاً بقاء الحكر فيلتزموا بالبناء وبالغراس ويحلوا محل مورثهم في ذلك ، ينتهي الحكر بموت المحتكر وقبل انقضاء أجل الحكر . وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، ولكنه ورد في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر » . فالنص هنا لا يكتفي باتفاق الورثة ، بل يوجب أيضاً إذن الناظر ، حتى لا ينفسخ الحكر بموت المحتكر .

ويلاحظ أنه في سبب الانتهاء الذي نحن بصدده — موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس — لا تثار مسألة تسوية حساب البناء أو الغراس ، إذ المفروض أن شيئاً من هذا لم يبدأ .

٨١٣ — (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة — نص قانوني :

تنص الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

« وينتهي حق الحكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته »[٢] .

---

(١) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، وقد أضافته لجنة المراجعة تحت رقم ٢/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/١٠٠٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ — ص ٥٩٦) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم . ولكن الحكم منصوص عليه في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر » .

(٢) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، ولم تعرض له لجنة المراجعة ولا مجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيف النص كفقرة ثالثة للمادة ١٠٠٨ . وقد راعت

ويرجع السبب فى وضع هذا النص إلى أن قانون الوقف كان يجعل الوقف موقوتا فى بعض الحالات ، فينتهى بانقضاء المدة المعينة له ، أو بانقراض الطبقات المعينة ، أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . فإذا انتهى الوقف لسبب من هذه الأسباب ، أو أبطل أو استبدل ، وزالت صفة الوقف عن الأرض ، وجب النظر فى مصير الحكر الذى قد يكون مترتباً عليها . وقد جرى التقنين المدنى الجديد على السياسة التى توخاها من التضييق فى حق الحكر والعمل على إنهائه ما أمكن ذلك ، فنص على أنه إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، سواء حكرت بعد العمل بالتقنين المدنى الجديد أو قبل العمل به انتهى الحكر بزوال صفة الوقف . وهنا يجب النظر فى تسوية حساب البناء أو الغراس الذى قد يكون قائماً فى الأرض بعد انتهاء الحكر ، وسنعرض لهذه المسألة فى الفقرة التالية .

واستثنى المشرع سببين لم يجعل فيهما زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة مفضيا إلى انتهاء حق الحكر ، هما رجوع الواقف فى وقفه وإنقاصه لمدته . ففى هاتين الحالتين يكون الواقف « ناقضا لما تم من جهته ، فيتعين أن يرد عليه سعيه »[1] . ومن ثم يبقى الحكر قائما على الأرض ، حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف فى وقفه أو إنقاصه لمدته . ويستمر الحكر قائماً على الأرض وقد أصبحت مملوكة ، وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهى بسبب آخر غير انقضاء المدة .

وصدر بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف

= اللجنة فى هذه الإضافة أن تجعل زوال صفة الوقف مفضياً إلى زوال حق الحكر ، وذلك لمواجهة أحكام قانون الوقف التى تجعل الوقف موقوتاً فى بعض حالاته ينتهى بانتهاء المدة أو بانقراض الطبقات أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . وهذه الأحكام تتطلب مواجهة حالة الأحكار المقررة على هذه الأعيان التى تزول عنها صفة الوقف لسبب أو أكثر من هذه الأسباب . فنص على انتهاء الحكر لهذا السبب ، على أن تواجه القواعد العامة ما يترتب على ذلك من حيث التعويضات وكيفية توزيعها . ولكن اللجنة استثنت حالة زوال صفة الوقف بسبب رجوع الواقف فى وقفه أو إنقاصه لمدته ، وهو بهذا يكون ناقضاً لما تم من جهته فيتعين أن يرد عليه سعيه . وأصبح رقم النص ١٠٠٨/٣ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ كما وضعته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ – ص ٥٩٦ وص ٦١٤) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، وهو نص مستحدث لمواجهة حالات انتهاء الوقف وفقاً لأحكام قانون الوقف .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٦ – وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش .

على غير الخيرات ، وقد نصت المادة الثانية منه بأن « يعتبر منتهيا كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصا لجهة من جهات البر » . فزالت بذلك صفة الوقف عن جميع الأراضى الموقوفة وقفا أهليا ، واستتبع ذلك انتهاء الأحكار التى كانت قائمة على هذه الأراضى بزوال صفة الوقف عنها . وقد أكدت المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ هذا الحكم : إذ نصت على ما يأتى : « يعتبر منتهيا بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتبا على أرض انتهى وقفها وفقاً لأحكام هذا القانون . وفى هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة فى المواد ١٠٠٨ وما بعدها من القانون المدنى » . وقد قصد بوجه خاص ، من مواد التقنين المدنى المشار إليها ، المادة ١٠١٠ التى تنظم تسوية حساب البناء أو الغراس الذى يكون قائماً بالأرض عند انتهاء الحكر . وهذا ما ننتقل الآن إليه .

٨١٤ — تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر — نص قانونى : تنص المادة ١٠١٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقى الإزالة أو البقاء . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره . ٢ — وللمحكمة أن تمهل المحكر فى الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال ، وفى هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق فى ذمته »[1] .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٧١ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « ١ — عند فسخ العقد أو انتهائه يجوز للمحكر أن يطلب إزالة البناء والغرس ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . ٢ — فإذا كان من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض ، فله أن يستبقى البناء والغرس فى مقابل دفع قيمتيهما مستحقى الإزالة ، وللمحكمة أن تمهله فى الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك » . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظى طفيف تحت رقم ١٠٨٥ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٢ . وفى لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن النص لم يتعرض إلا للإزالة ، فأضيف إليه حق المحكر فى استبقاء البناء أو الغراس مع دفع قيمته مستحق الإزالة أو البقاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . أما الإضافة التى تقضى بوجوب تقديم كفالة ، فذلك لضمان الوفاء حتى تكون مقابل الإمهال . وجاء فى تقرير اللجنة ما يأتى : « عدلت اللجنة الفقرة الأولى من هذه المادة ، وجعلت للمحكر عند فسخ العقد أو انتهائه أن يطلب إما إزالة البناء والغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحق الإزالة أو البقاء . وقد رأت اللجنة أن تقر هذا الخيار لتيسر الانتفاع بما أقامه المحتكر —

وتطبيق هذا النص يكون فى إحدى حالتين :

(الحالة الأولى) إذا فسخ عقد الحكر ، ويفسخ كما رأينا لتأخر المحتكر فى دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، أو إذا أهمل فى إصلاح الأرض . ففسخ الحكر يستوجب ، إذا كان فى الأرض بناء أو غراس قائم ، تسوية حسابه .

(الحالة الثانية) إذا انتهى الحكر بانقضاء أجله فى الأحكار الحديثة المنشأة منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩[1] ، أو بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة[2] . فانتهاؤه بأحد هذين السببين يستوجب هنا أيضاً ، إذا كان فى الأرض بناء أو غراس ، تسوية حسابه .

فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس فى حالة من الحالتين المتقدمتى الذكر ، كان الخيار للمحكر . فله أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، حتى يسترد الأرض خالية . وله أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس ، وفى هذه الحالة يدفع للمحتكر أقل قيمتيهما مستحقى الإزالة أو البقاء . فقد تكون قيمتاهما مستحقى البقاء أقل من قيمتيهما مستحقى الإزالة وذلك إذا كانت متخلفات البناء أو الأشجار بعد الهدم أو القلع لها قيمة وهى مفصولة عن الأرض أعلى من قيمتها وهى باقية فيها . وقد تكون القيمة الواجبة الدفع للمحتكر عالية لا يستطيع المحكر دفعها مرة واحدة ، فأجاز القانون للمحكمة ، إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك ، أن تمنح المحكر أجلا للدفع ، أو أن تجعل الدفع على أقساط ، بشرط أن يقدم للمحتكر كفالة أو رهنا لضمان الوفاء بما يستحق فى ذمته .

= فى الأرض ، وخالفت المشروع فى قصر حق المحكر فى استبقاء البناء أو الغراس على الحالة التى يكون فيها من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض . وعلى هذا الأساس رأت اللجنة أن تعدل الفقرة الثانية من المادة نفسها ، وأن تقصر حكمها على تخويل المحكمة حق إمهال المحكر فى الدفع إذا كانت هناك ظروف تبرر الإمهال ، وأوجبت فى هذه الحالة أن يقدم المحكر كفالة لضمان ما يجب عليه أداؤه للمحتكر » . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠١٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ — ص ٦٠٨) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام مأخوذة فى مجموعها من الشريعة الإسلامية .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨١٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨١٣ .

وهذه الأحكام تسرى إذا لم يوجد اتفاق بين المحكر والمحتكر على غيرها . فقد يتفقان على أن يترك المحتكر البناء أو الغراس دون تعويض ، أو يتفقان على تعويض أكبر أو أقل مما يقرره القانون .

٨١٥ — (٣) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري : بعد أن زالت الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفا أهليا على النحو الذى رأيناه فيما تقدم ، لم تبق إلا الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً والأحكار القائمة على الأراضي غير الموقوفة . وقد عالج المشرع من هذه الأحكار تلك التي تقوم على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فنص على إجراءات حاسمة لإنهائها كما سنرى . وبقيت الأحكار القائمة على الأراضي غير الموقوفة دون علاج ، فلا يجوز بوجه عام إنهاؤها قبل انقضاء مدتها إلا بالتراضي بين المحكر والمحتكر ، ويهون من أمرها أنها قلة ضئيلة .

أما الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فقد تعاقبت في شأنها تشريعات ثلاثة تجعلها تنتهي بقرار إداري من وزير الأوقاف : القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ .

وقد قدمنا[1] أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ أجاز لوزير الأوقاف في إنهاء الحكر القائم على وقف خيري . فبعد أن حلت الأوقاف الأهلية ، ولم تبق إلا الأوقاف الخيرية وأكثرها تحت نظارة وزارة الأوقاف ، رؤى ، تمشياً مع السياسة التي تقضي بالتضييق من الأحكار ما أمكن ذلك ، ورغبة في إنهاء الأحكار التي تضر بمصلحة الأعيان الموقوفة ، أن يصدر القانون المشار إليه ، ويقضي بأنه يجوز لوزير الأوقاف ، بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ، أن ينهي بقرار منه أي حكر يقوم على وقف خيري إذا اقتضت مصلحة الوقف ذلك[2] . فإذا كان على الأرض بناء أو غراس للمحتكر ، فإن القانون المشار إليه يقضي بتسوية الحساب على الوجه الآتي :

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٢) وكانت محكمة مصر الكلية الشرعية قد قضت قبل ذلك بأنه متى تبين أن الحكر من شأنه الإضرار بالوقف ، فإنه يجوز الحكم في أي وقت بإنهائه (مصر الكلية الشرعية ٦ مارس سنة ١٩٣٤ المحاماة الشرعية ٦ ص ٦٦١) — وانظر استئناف وطني ١٥ يونيه سنة ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٢٥٧ — سليمان مرقس فقرة ٣٤٢ ص ٦٣٩ .

تختص وزارة الأوقاف بثلاثة أرباع ثمن الأرض ، ويختص المحتكر بالربع الباقى من ثمن الأرض وبكل ثمن البناء والغراس . أما إذا لم يكن فى العين بناء ولا غراس ، فثمنها يقسم بين وزارة الأوقاف والمحتكر ، للأولى ثلاثة أرباع الثمن وللأخير الربع .

ويلاحظ أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه قد نحيف حق المحتكر ، إذ قدره بربع ثمن الأرض ، مع أن وزارة الأوقاف نفسها كانت كما رأينا(١) تعتنق نظرية تذهب فيها إلى أن حق المحتكر يقدر بالثلثين ، وقد أخذت محكمة النقض ، كما سنرى فى الفقرة التالية ، بهذه النسبة فى تقدير قيمة استبدال الحكر .

ثم صدر القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ يتضمن أحكاماً قصد منها تبسيط الإجراءات التى رسمها القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ وتيسيرها ، ومنها أن تقوم المحكمة عند عدم الاتفاق بين وزارة الأوقاف والمحتكر على ثمن الأرض ببيع العين الموقوفة وفقاً للأحكام المقررة للبيع الاختيارى فى قانون المرافعات .

« وعلى أثر صدور هذا القانون (قانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤) – كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ الذى حل محله كما سنرى – أوجدت الوزارة (وزارة الأوقاف) من التسهيلات ما يمكن المحتكر من الاستبدال ، فقررت أن يكون الاستبدال مقسطاً بأن يدفع المحتكر خمس الثمن والباقى على خمس عشرة سنة . إلا أنه رغماً عن ذلك فإن هذا القانون لم يحقق الغاية المرجوة ، وسارت عملية الاستبدال فى بطء شديد حتى كادت تتوقف . وذلك بسبب ما صادف الوزارة من عقبات ومسائل استعصى حلها . ومن ذلك تعدد المحتكرين ، وقد يكون المحتكر وقفاً أهلياً انتهى على مستحقين كثيرين غير معروفين للوزارة ، ومن الصعوبة بمكان بل من المتعذر فى كثير من الأحوال إعلانهم بقرار إنهاء الحكر ، وإن أعلنوا فقد يقبل البعض الاستبدال دون البعض الآخر . . . » .

وانتهى الأمر إلى صدور القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ يلغى القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ويحل محله . وتنص المادة الأولى منه على أن « ينتهى حق الحكر

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٣ .

على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا اقتضت المصلحة ذلك ، على أن يتم إنهاء جميع الأحكار خلال مدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون » . وتنص المادة الثانية على أن « يختص الوقف مالك الرقبة بثلاثة أخماس ثمن الأرض والمحتكر بباقى الثمن . . » . وتنص المادة الثالثة على أنه « يخطر المحتكر بالقرار الصادر بإنهاء الحكر بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر القرار المذكور فى الجريدة الرسمية وفى جريدتين يوميتين ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسى لمقر البوليس أو العمدة فى المدينة أو القرية التى يوجد فى دائرتها العقار . . » . وتنص المادة السادسة على أن « تشكل لجنة الأحكار العليا من مدير إدارة الشؤون القانونية ومن مدير قسم الأملاك والأحكار ومدير قسم الأعيان والاستبدال بالوزارة وعضو من إدارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة وتكون الرياسة لأعلاهم درجة . وتختص هذه اللجنة بالمسائل التى تحال إليها من لجان شؤون الأحكار (وهى اللجان التى تتولى فحص الأوراق والمستندات المتعلقة بالعقارات المحتكرة) ، ويجوز لها أن تقرر التصرف فى ثلاثة أخماس الأرض إما بالاستبدال إلى المنتفع الظاهر لها أو إلى بعض المحتكرين أو أحدهم . . كما يجوز لها أن تقرر فرز وتجنيب هذا النصيب . ويعتبر المحتكر فى هذه الحالة مالكاً لخمسى الأرض ويحل محل الوزارة فى جميع حقوقها . وتسرى على العلاقة بين المشترى والمحتكر أحكام عقد الإيجار . وتتبع بالنسبة للمنشآت المقامة على الأرض أحكام المواد ٩٢٤ و٩٢٥ و ٩٢٦ من القانون المدنى » . وتنص المادة السابعة على أن « يكون فرز وتجنيب نصيب الوزارة فى الرقبة طبقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه . وإذا رأت لجنة القسمة بيع العقار جميعه بالمزاد العلنى لعدم إمكان قسمته بغير ضرر أو تعذر قسمته بسبب ضآلة الأنصباء ، وكانت الأرض مقاماً عليها منشآت ، فعلى لجنة القسمة تقدير ثمن للمنشآت والأرض كل على حدة ليجرى البيع على أساسه . فإذا زاد أو نقص الثمن الراسى به المزاد للعقار جميعه عن هذا التقدير ، وزع الفرق بين المنشآت والأرض بنسبة الثمن الاساسى الذى قدر لكل منهما » . وتنص المادة التاسعة على أن « يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينيبه ويشهر العقد » .

ويلاحظ أن قيمة حق المحتكر قد ارتفعت فى هذا القانون الأخير من الربع إلى الخمسين ، ولكنها لا تزال دون الثلثين .

(ﺟ) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

٨١٦ – (١) *اتحاد الذمة* : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد ينص فى المادة ١٢٧٢ منه على ما يأتى : « ينتهى حق الحكر باتحاد الذمة ، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة ، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة » . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، لأنه مجرد تطبيق لأحكام اتحاد الذمة[1] .

فإذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة ، كأن ورث أحدهما الآخر ، انتهى الحكر باتحاد الذمة ، وأصبح المحكر أو المحتكر مالكاً للأرض ملكية تامة . وقد يضع المحتكر يده على الأرض المحتكرة باعتبارها مالكاً لها ، ويمتنع عن دفع أجرة الحكر ، وتكون حيازته للأرض كمالك خالية من الغموض ، فيتملك الرقبة بالتقادم ، وذلك بانقضاء ثلاث وثلاثين سنة إذا كانت الأرض وقفاً[2] وخمس عشرة سنة إذا كانت الأرض ليست بوقف[3] . ومذ يصبح

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ – ص ٦٠٠ فى الهامش .

(٢) استئناف مختلط ٢٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٣٥ .

(٣) استئناف مختلط ٢١ نوفبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ – أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ – ٣٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ – استئناف وطنى ٣٠ نوفبر سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ – أحمد فتحى زغلول ص ٢٩١ – الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٠ – وانظر آنفاً فقرة ٧٩٩ فى الهامش – ولابد من تغيير صفة وضع اليد حتى يتملك المحتكر الرقبة بالتقادم ، وتغيير الصفة فى وضع اليد لا يكون إلا بعمل مادى أو قضائى مجابه لصاحب الحق . فإذا باع المحتكر العين دون أن يشير فى العقد إلى أنها محكرة ، فذلك منه لا يعد تغييراً فى الصفة لأنه لم يحصل فى مواجهة الوقف (نقض مدنى ١٤ مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٣ رقم ١٥٧ ص ٤٤٤ – وانظر أيضاً نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ – استئناف مختلط ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ – ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ – ٧ يونيه سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٣٥٤ – ١٠ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١١٧ .

وإذا وقف المحتكر بناءه القائم على الأرض المحتكرة مقترناً بحق الحكر ، وأقر فى حجة إنشاء الوقف بأنه محتكر للأرض التى يقوم عليها البناء ، فهذا الإقرار يمنع من تملكه رقبة الأرض المحكرة بالتقادم ، ولا يؤثر فى ذلك سكوت المحكر عن مطالبة المحتكر بالحكر السنوى مدة طويلة ، لأن وضع اليد سببه معلوم من حجة الوقف ولم يطرأ عليه تغيير (نقض مدنى ٢ يونيه =

المحتكر مالكاً للرقبة بالتقادم ، فإن حق الحكر يزول باتحاد الذمة فى شخص المحتكر (1) .

وقد يشترى المحتكر حق الرقبة ، فإذا كانت الأرض موقوفة كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكاً للأرض ملكية تامة ، ويزول حق الحكر باتحاد الذمة فى شخصه . وكذلك يجوز أن يشترى المحكر حق الحكر ، فإذا كان هذا الحق موقوفاً كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكاً للأرض خالية من حق الحكر ، ويزول هذا الحق باتحاد الذمة فى شخصه . ويطلق على انتهاء حق الحكر بطريق الشراء « استبدال الحكر » . وقد قدمنا أن استبدال الحكر كان فى مشروع التقنين المدنى الجديد إجبارياً بعد انقضاء مدة معينة على الحكر ، ولكن النص القاضى بذلك حذف فى لجنة مجلس الشيوخ (2) ، فأصبح الاستبدال اختيارياً ، وذلك فيما يتعلق بالأحكار القائمة على أراض غير موقوفة ، لأن الأحكار القائمة على أراض موقوفة وقفاً أهلياً قد زالت كما قدمنا (3) ، والأحكار القائمة على أراض موقوفة وقفاً خيرياً يجوز إنهاؤها بقرار من وزير الأوقاف كما رأينا (4) . وإذا وقع استبدال الحكر القائم على أرض غير موقوفة بالاتفاق بين المحكر والمحتكر ، جاز تطبيق قواعد استبدال الحكر الواردة فى النصوص المحذوفة ، لأنها تتضمن الأحكام الواردة فى لوائح وزارة الأوقاف ، وقد أقرتها محكمة النقض فى حكمها المعروف (5) .

= سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧ – ٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٥٢ ص ١٠٩٨ – استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥) .

(1) سليمان مرقس فقرة ٣٤٠ ص ٦٣٨ هامش ٢ .

(2) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ فى الهامش .

(3) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(4) انظر آنفاً فقرة ٨١٥ .

(5) الحكم الصادر فى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ (مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ – انظر آنفاً فقرة ٨٠٣) – وقد استطرد هذا الحكم إلى بيان أن نظرية وزارة الأوقاف من توزيع ريع الأرض مثالثة بين المحكر والمحتكر ، للأول الثلث وللثانى الثلثان ، غير صحيحة فيما يتعلق بتقرير أجرة الحكر ، ولكن لها أساس من الصحة فى تقدير قيمة استبدال الحكر ، فقالت : « على أن نظرية وزارة الأوقاف ، إذا كانت غير صحيحة فيما يتعلق بالأجرة السنوية التى يجب على المحتكر دفعها ، فلها أساس من الصحة فيما يتعلق بتقدير الحكر عند إرادة استبدال الأرض المحكورة ، ذلك الحكر الذى تكون قيمته فى عشرين سنة على الأقل هى قيمة البدل الذى يدفعه =

ـ المحتكر . حقاً إن فى هذه الصورة يمكن تماماً القول بأن للمحتكر حق البقاء والقرار فى الأرض ، وأن هذه الأرض معيبة بقدر هذا الحق الذى عليها ، وأن صاحبها ، وهو الوقف ، لا يستطيع عند البيع أخذ ثمنها كما لو كانت حرة خالية من هذا الحق العينى المقرر عليها للمحتكر ، بل يجب أن يترك من ثمنها للمحتكر ما يقابل حقه العينى ذاك . وهذا النظر ليس جديداً ، بل إن الشارع أشار إليه فى المادة ١٨ من لائحة سنة ١٨٩٥ التى نصها : « ديوان الأوقاف يقبل استبدال الأراضى المحكورة بقيمة تعادل أجر مثلها فى الحكر مدة عشرين سنة على الأقل بمراعاة تصقيع ..الخ» . فقوله «أجر مثلها فى الحكر» لا يفهمه أحد ممن يعرفون العربية إلا على اعتبار أن لفظى « فى الحكر» هما حال وقيد أو وصف للفظ «مثلها» ، وكأنه قال «أجر مثلها محكوراً» . ومن المقرر أن المثل إذا كان محكورا أى مقرراً عليه حق البقاء والقرار الذى للمحتكر ، فإن أجره ينقص بقدر ما هو معيب بهذا الحق العينى . وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما يخص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما يخص المحتكر بالثلثين ، ثم تأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة وتجعله هو قيمة البدل الذى فى مقابله تتنازل عن الأرض للمحتكر تنفيذاً لقرار مجلسها الأعلى المقدم ضمن مستنداتها ، فإن القانون كما نرى يقر ما رآه مجلس الأوقاف الأعلى من جهة جعل قيمة الأجرة التى تقدر بقصد الاستبدال منقوصة ملاحظا فى تنقيصها أن للمحتكر حقاً على الأرض يعيبها ويقلل من قيمتها . أما كون هذه الأجرة التى للوقف تكون الثلث من كامل الأجرة ، فهذا مالا أساس له سوى التحكم الذى لا بد منه . ولكن ربما كان تحكماً قريباً من الصواب ، إذ قانون المرافعات فى تقدير قيمة الدعاوى يقدر رقبة العين بنصف قيمة الكل ، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل . وإذ كان انتفاع المحتكر ممكناً أن يدوم بدوام دفعه أجرة المثل ، أمكن أن يقال إن قيمته يصح أن تكون أكثر من قيمة حق الانتفاع العادى الذى أكثر ما يطول يكون على قدر مدة حياة المنتفع . هذا وإن منازعات الخصوم فى هذه الدعوى هى التى جعلت المحكمة تستطرد لهذا البحث الخاص بتقرير الحكم لأجل الاستبدال ، حتى يتميز عن التقدير لأجل الدفع السنوى وهو موضوع الدعوى » (نقض مدنى ١٤ يونيه سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٨ – ص ٤٤٩) .

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى يتضمن نصاً لتقدير « الحكر لأجل الاستبدال » قنن فيه الأحكام التى أشارت إليها محكمة النقض فيما تقدم ، وذلك بعد أن أورد المشروع الحالة التى يكون فيها استبدال الحكر إجبارياً (انظر آنفاً فقرة ٨٠١ فى الهامش) ، فنصت المادة ١٢٧٤ من المشروع على ما يأتى : « فى تعيين الثمن الذى يشترى به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التى هى عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها فى تلك المدة وإنما يتطلب ذلك مدة أطول ، ففى هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول . ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين » .

انظر فى استبدال الحكر استئناف مختلط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ – ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ – فى أنه اختيارى استئناف مختلط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ – ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٥ – ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ .

وقد يشفع المحتكر فى حق الرقبة إذا بيعت ، أو يشفع المحكر فى حق الحكر إذا بيع ، وفى الحالتين يزول حق الحكر باتحاد الذمة ، فى شخص المحتكر فى الحالة الأولى ، وفى شخص المحكر فى الحالة الثانية[١] .

٨١٧ – (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها : كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد ينص فى المادة ١٢٧٥ منه على ما يأتى : « ١ – ينتهى حق الحكر بهلاك الأرض المحكرة . ٢ – وإذا نزعت ملكية الأرض المحكرة للمنفعة العامة ، يوزع التعويض بين حق الرقبة وحق الحكر بنسبة كل منهما محسوبة على الأساس المبين فى المادة السابقة ، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أى ضرر يلحق بالرقبة والحكر على السواء » . وحذفت هذه المادة فى لجنة مجلس الشيوخ ، « لأن فى القواعد العامة ما يغنى عن الأحكام الواردة[٢] بها » . والمادة السابقة التى يشير إليها النص هى المادة ١٢٧٤ من المشروع التمهيدى ، وهى التى تقضى بأنه لتعيين ثمن الرقبة وثمن حق الحكر تتخذ القيمة الإيجارية للأرض أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، يختص حق الرقبة منه بالثلث وحق الحكر بالثلثين[٣] .

ولما كانت القواعد العامة الواجبة التطبيق فى هذه المسألة تقضى بأن هلاك العين المحتكرة أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة ينهى حق الحكر ولا يكون للمحتكر الرجوع بتعويض عن حقه ، فإن نصوص المشروع التمهيدى المحذوفة ، وهى متعارضة مع القواعد العامة كما نرى ، لا يجوز تطبيقها بعد أن حذفت . فإذا هلكت الأرض المحكرة ، وهذا لا يكون إلا نادراً كما إذا أكلها البحر ، انتهى بطبيعة الحال كل من حق الرقبة وحق الحكر . والصورة العملية لهلاك الأرض المحكرة هى الهلاك المعنوى بأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وعند ذلك تصبح الأرض ملكاً عاماً ، وينتهى حق الحكر ، ولا يكون للمحتكر إلا التعويض عن

---

(١) ولكن لا يجوز للمحتكر أن يأخذ بالشفعة عقاراً مجاوراً للأرض المحتكرة ، حتى لو كان هو المالك الوحيد للمبانى المقامة على الأرض المحتكرة (استئناف مختلط ١٤ مايو سنة ١٩٤٦ م٥٨ ص ١٨٣) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ – ص ٦٠٨ فى الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ فى الهامش .

البناء أو الغراس الذى قد يكون قائماً فى الأرض المحكرة . وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأنه لما كانت الشريعة الإسلامية تقضى بأنه إذا خرب البناء المحتكر أو جف شجره، ولم يبق لهما أثر فى أرض الوقف، ومضت مدة الاحتكار، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء، وبأنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد ينفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية . لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هى وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتما أن يفسخ عقد الاحتكار، ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار، ولا يكون له إلا ثمن بنائه، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض[1] .

٨١٨ – (٣) عدم الاستعمال — نص قانونى : تنص المادة ١٠١١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ينتهى حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة، إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة »[2] .

وقد قدمنا[3] : أن حق الحكر منفصل عن حق الرقبة، وأن أحدهما قد

(١) نقض مدنى ١١ يناير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٣ ص ٥٢ — ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ — المحكمة العليا الشرعية ٧ مارس سنة ١٩٣٨ المحاماة ١٨ رقم ٤٨٩ ص ١٣٠ — محكمة الإسكندرية المختلطة ٨ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٩ — سليمان مرقس فقرة ٣٤١ ص ٦٣٩ هامش ١ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٧٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة عدل على الوجه الآتى : « ينتهى حق الحكر بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة »، وأصبح رقمه ١٠٨٩ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٦ . وفى لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن حق الحكر، ولو كان على أرض موقوفة، ليس وقفاً حتماً، فلا محل لأن يؤخذ فى انتهائه بالمدة المقررة للأرض الموقوفة . وأعيد النص إلى ما كان عليه فى المشروع التمهيدى، وجعل الأصل فى حق الحكر أن ينتهى بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة عوضاً عن ثلاث وثلاثين سنة أخذاً بالقواعد العامة فى التقادم المسقط، وتستثنى من ذلك الحالة التى يكون فيها الحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلت لجنته تحت رقم ١٠١١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٨ — ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم، ولكن أحكامه كان معمولا بها فى عهد هذا التقنين لأنها تتفق مع القواعد العامة .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠٥ .

يكون موقوفاً دون الآخر . فقد تكون الأرض موقوفة وهذا هو الغالب ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً هو أيضاً أو يكون غير موقوف . ولا يلزم من إنشاء الحكر على أرض موقوفة أن يكون الحكر نفسه موقوفاً ، بل هو ينشأ غير موقوف ، وإذا أريد وقفه وجب إنشاء الوقف بتصرف مستقل . وقد تكون الأرض غير موقوفة ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً أو يكون غير موقوف . فيمكن إذن أن نتصور حق حكر موقوف على أرض غير موقوفة ، كما يمكن أن نتصور حق حكر غير موقوف على أرض موقوفة .

والذى يعتد به في انتهاء الحكر بعدم الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته لا حالة الأرض المحكرة . فإذا كان حق الحكر غير موقوف ، انتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة[1] ، ولو كانت الأرض المحكرة موقوفة ، وذلك وفقا للقواعد العامة المقررة فى سقوط الحق بعدم الاستعمال . وإذا كان حق الحكر موقوفاً ، انتهى بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة ، ولو كانت الأرض المحكرة غير موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة فى شأن الوقف .

المبحث الثانى

عقد الإجارتين وعقد خلو الانتفاع

§ ١ – عقد الإجارتين

٨١٩ – خاصية عقد الإجارتين – نص قانونى : تنص المادة ١٠١٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – عقد الإجارتين هو أن يحكر الوقف أرضا عليها بناء فى حاجة إلى الإصلاح ، مقابل مبلغ منجز من المال مساو لقيمة هذا البناء وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل . ٢ – وتسرى عليه أحكام الحكر إلا فيما نصت عليه الفقرة السابقة »[2] .

---

(١) استئناف مختلط ٢١ نوفبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ – أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٧٧ من المشروع التمهيدى على وجه –

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد الإجارتين أنه حكر يقع على أرض مشغولة ببناء فى حاجة إلى الإصلاح. فهو حكر من نوع خاص، إذ أن الحكر يقع على أرض فضاء ، بسواء كانت أرضا زراعية أو أرض بناء . وإذا وقع الحكر على أرض بناء ، قام المحتكر بالبناء عليها ،حتى لو كانت الأرض مشغولة من قبل ببناء متهدم ، فإن المحتكر يزيل هذه الأنقاض ويبنى على الأرض من جديد . أما فى عقد الإجارتين فالمحتكر يجد البناء قائماً فعلا على الأرض ولكنه بناء فى حاجة إلى الإصلاح[1] ، فلا يهدمه ليعيده من جديد ، بل يصلحه . ويدفع المحتكر للمحكر مقابلين . المقابل الأول مبلغ منجز من المال مساو لقيمة البناء ، أى يدفع ثمن مثل البناء ، ومن ثم يكون مالكا له عن طريق الشراء . ولما كان البناء موقوفا كالأرض ، فإن هذا الشراء يعد من قبيل استبدال الوقف ، وقد أذن فيه القاضى ضمنا عند إعطائه الإذن فى عقد الإجارتين ذاته . والمقابل الثانى أجرة سنوية للأرض هى أجرة المثل ، وهذه هى أجرة حق الحكر الذى كسبه على الأرض الموقوفة . فالمحتكر يعتبر مالكا للبناء عن طريق الشراء بثمن المثل ، وصاحب حق حكر فى الأرض الموقوفة يدفع فى مقابله أجرة المثل[2] . . . .

ويخلص من كل ذلك أن عقد الإجارتين هو عقد حكر من نوع خاص ، ويتميز عن الحكر العادى فى أنه لا يقع إلا على أرض بناء موقوفة ، والحكر العادى يقع على أرض بناء وعلى أرض زراعية . والبناء فى عقد الإجارتين

= مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٩١ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٦ – ص ٦١٧) . .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامه كانت معمولا بها فى عهد هذا التقنين (انظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٦١ – فقرة ١٦٢) .– ويلاحظ أن التوارث فى عقد الإجارتين الصادر من وزارة الأوقاف كان خاضعاً لقواعد خاصة ، فقد نصت المادة ١٨ من التقنين المدنى القديم على أن « حق المنفعة المعطى من ديوان الأوقاف (بمقتضى عقد الإجارتين) قابل للانتقال من يد إلى أخرى بمقتضى اللائحة المؤرخة فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيه سنة ١٨٦٧) ، ويجوز تأجيره أو إعطاؤه بالغاروقة » . انظر فى هذه اللائحة محمد كامل مرسى فى الحقوق العينية الأصلية ٢ فقرة ٣٣٧ وص ٣٧٣ هامش ٢ .

(١) استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ .

(٢) استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٦ – ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ .

يكون قائماً على الأرض فلا يحتاج المحتكر إلا إلى إصلاحه ، أما فى الحكر العادى فيحتاج المحتكر إلى إقامة البناء . وفى الحالتين يكون المحتكر هو مالك البناء ، فى الإجارتين عن طريق الشراء وفى الحكر العادى عن طريق الإنشاء . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « خاصية عقد الإجارتين أن الأرض المحتكرة لا بد أن تكون أرضا موقوفة وعليها بناء فى حاجة إلى الإصلاح . فيشترى صاحب الإجارتين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يدفع أجرة سنوية مساوية لأجرة المثل »[1] .

٨٢٠ — الأحكام التى تسرى على عقد الإجارتين : وفيما عدا الخصائص التى تقدم ذكرها وهى التى تميز عقد الإجارتين عن عقد الحكر ، تسرى سائر أحكام عقد الحكر على عقد الإجارتين . فلا يجوز عقد الإجارتين إلا بإذن من المحكمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة ، ويجب شهره وفقا لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى . ولا يقع عقد الإجارتين إلا على أرض موقوفة كعقد الحكر فى عهد التقنين المدنى الجديد ، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة ، ولا أن تكون الأجرة أقل من أجرة المثل وتتغير زيادة أو نقصا تبعا للتصقيع ، هذا إلى أن ثمن البناء يجب أيضاً أن يكون ثمن المثل . وللمحتكر فى عقد الإجارتين كما فى عقد الحكر حقان ، حق ملكية تامة فى البناء المقام على الأرض وحق عينى هو حق الحكر فى الأرض المحتكرة . ويلتزم المحتكر فى عقد الإجارتين كما فى عقد الحكر بأن يدفع الأجرة فى نهاية كل سنة ولا يفسخ العقد إلا إذا تأخر عن الدفع ثلاث سنوات متواليات . كما يلتزم بإصلاح البناء القائم على الأرض وبجعله صالحاً للاستغلال . وينتهى عقد الإجارتين بالأسباب التى ينتهى بها عقد الحكر : بانقضاء الأجل ، وبموت المحتكر قبل أن يبدأ إصلاح البناء ، وبزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة وبصدور قرار إدارى بإنهاء الحق القائم على وقف خيرى ، وباتحاد الذمة ، وبنزع ملكية العين للمنفعة العامة ، وبعدم الاستعمال .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ .

§ ٢ – عقد خلو الانتفاع

٨٢١ – خاصية عقد خلو الانتفاع – نص قانونى : تنص المادة ١٠١٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير إذن القاضى مقابل أجرة ثابتة لزمن معين. ٢ – ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف أن يفسخ العقد فى أى وقت بعد التنبيه فى الميعاد القانونى طبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإجارة ، على شرط أن يعوض الوقف المستأجر عن النفقات طبقا لأحكام المادة ١٧٩. ٣ – وتسرى عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة ، دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان »[١] .

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد خلو الانتفاع[٢] ، أنه عقد إيجار

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٧٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة «حلول» فى أول الفقرة الأولى ، ونقلت عبارة « على شرط أن يرد النفقات » إلى آخر الفقرة الثانية ، واستبدلت كلمتا « بإيجار الأطيان » بكلمتى « بأجرة الأعيان » فى الفقرة الثالثة ، وصار رقم المادة ١٠٩٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٩. وفى لجنة مجلس الشيوخ استبدلت كلمة « العقارات » بكلمة « الأطيان » الواردة فى الفقرة الثالثة ، واستعيض بعبارة « على شرط أن يعوض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩ » عن عبارة « على شرط أن يرد النفقات » ، حتى يكون أساس التقدير واضحاً منضبط الحدود . وقد روعى فى التعديل أن يواجه النص حالة النفقات التى يصرفها المستأجر ويكون قد استفاد منها إلى حد ما ، فإطلاق النص على قيام جهة الوقف بدفع النفقات قد يؤدى إلى تحميل الوقف وفاء كل النفقات دون نظر إلى استفادة المستأجر مما استحدثه استفادة تؤدى إلى خفض قيمة النفقات المطالب بردها ، ورؤى أن تستند القاعدة فى رد النفقات إلى أحكام الإثراء المقررة فى المادة ١٧٩ . وصار رقم المادة ١٠١٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ – ص ٦٢٠) .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكام عقد « حلول الانتفاع » فى عهد هذا التقنين كانت مقاربة للأحكام التى أخذ بها التقنين المدنى الجديد (الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٣ – فقرة ١٦٤) .

(٢) يبدو أن هناك عقد الخلو وهو الذى سبق أن أشرنا إليه (انظر آنفاً فقرة ٧٩٥ فى الهامش) ، والعقد الذى نحن بصدده ويسمى « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » (انظر –

للوقف من نوع خاص، وليس بعقد حكر أصلا . فهو عقد إيجار للوقف لأنه لا يقع إلا على عين موقوفة ، أرضاً مبنية كانت أو أرضاً فضاء للبناء أو أرضا زراعية ، ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة المؤجر (الوقف) في مقابل أجرة ثابتة لا تتغير ، ومن ثم لاحاجة فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف . ولكنه عقد إيجار للوقف من نوع خاص ، فالعين المؤجرة فيه تحتاج إلى الإصلاح ويلتزم المستأجر بإصلاحها(١) ، والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاؤه بأن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٣٦٣ مدني ، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانتهى الإيجار وجب على الوقف أن يعوض المستأجر عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين بموجب قواعد الإثراء بلا سبب (م ١٧٩ مدني)(٢).

= ما يلي نفس الفقرة في الهامش) . وقد سار المشروع التمهيدي على هذا التعبير ، لكن لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول » (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش وانظر مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٩) . واستقر تعبير « خلو الانتفاع » في التقنين المدني الجديد ، فلم يبق إلا التزامه .

(١) استئناف مختلط ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ .

(٢) وهذا كله قريب مما جرى عليه العمل في عهد التقنين المدني القديم . وقد قضت محكمة استئناف مصر في ذلك العهد بأن الخلو عقد يخول فيه الواقف أو الناظر لشخص وضع يده على عين موقوفة والانتفاع بها مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو الناظر لعمارة عين الوقف . ويكون لصاحب الخلو حق القرار في خلوه ، وله التصرف مادام يدفع أجرة المثل ، فلا يؤجر العقار لغيره ، وإن أخرج فله طلب الخلو . وكما يصح أن يدفع صاحب الخلو مبلغاً من المال ، يصح أن يقوم بتعمير عين الوقف وتحسينها على ألا يخرجه الواقف أو الناظر إلا بعد أن تدفع له قيمة ما أنفقه على عمارة عين الوقف وتحسينها (استئناف مصر ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٩ ص ١٠١ – وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ – ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٤١ – ١٠ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٥٠) . والظاهر أن هناك خلطاً بين عقد الحكر وهذا العقد وصحة تسميته « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » . وقد ذكره الأستاذ عزيز خانكي في كتابه مسائل الأوقاف باسم « خلو الانتفاع » ، ودرج القضاء الوطني على هذه التسمية الأخيرة ، أما القضاء المختلط فيسميه بعقد « حلول الانتفاع » .

وقد جاء في حكم قديم لمحكمة الاستئناف المختلطة ما يأتي : « حيث إن حلول الانتفاع مشابه لعقدي التحكير والإجارتين في أنه يقبل التوارث فيه والفراغ عنه للغير ، ويختلف عنهما في أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست مؤبدة ، إذ يجوز لجهة الوقف الرجوع عنه ، ويختلف أيضاً في أن محل حلول الانتفاع ليس إنشاء عمارة جديدة أو عمارة موجودة بالفعل ، بل محله عمارة =

وعقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلا(١)، فلا حاجة فيه إلى إذن المحكمة(٢) كما قدمنا ، ولا يشهر ، ولا يجوز أن تكون له مدة معينة ، ولا تتغير أجرته تبعا لتغير أجرة المثل فلا تصقيع فيه كما يصقع الحكر ، وليس للمستأجر أى حق عينى لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء أو غراس بل كل ذلك ملك للوقف ، وليس له إلا حق شخصى فى ذمة الوقف(٣)، وينتهى بالأسباب التى ينتهى بها عقد إيجار الوقف لا عقد الحكر ، وأخص هذه الأسباب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية .

= متخربة محتاجة للمرمة الضرورية . وقد بحث العلامة ابن عابدين فى هذا العقد وفى ماهيته ، كما بحث فيها أيضاً فتوى العلامة نصر الدين وكتاب الأشباه والنظائر وكتاب العلامة نور الدين . وقد صرح العلامة ابن عابدين أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست يداً مؤبدة ، وأن جهة الوقف يجوز لها أن تخرج صاحب الحلول من العين . فمن العبث إذن البحث فى مشروعية هذا العقد أو عدم مشروعيته مادام نظار الأوقاف فى مصر قد عقدوه مراراً وتكراراً ، وقد جرى عرف البلد على احترامه وتأييده . والظاهر أن الغرض من هذه العقود الثلاثة المحافظة على أعيان الوقف التى ليس لها مال ولا ريع ، أو لها ولكنه يضيق عن الصرف على الإنشاء والعمارة والتجديد والترميم . وبناء عليه لا يمكن القول بأن الواقف وحده له دون الناظر حق إمضاء وقبول مثل هذه العقود . وإذا تقرر أن حلول الانتفاع لا يعطى لصاحبه حق وضع اليد مؤبداً على أرض الوقف ، وأن جهة الوقف تملك الرجوع فيه ، تعين القول بأن جهة الوقف باستردادها أعيان الوقف من صاحب حلول الانتفاع ملزمة بأن تدفع له مبلغاً مساوياً لما زاد فى ثمن العقارات بسبب العمارة التى أجراها صاحب حلول الانتفاع . وهذا مستفاد صراحة من الباب الخامس والثلاثين من كتاب خليل بن إسحق الذى ترجمه العلامة بيرون ، حيث نص على أن « من شيد بناء على أرض موقوفة كانت له ملكية ما بناه ، ويبقى الباقى الخيار بين هدم ما بناه أو قبض قيمة الأنقاض مستحقة القلع إذا استطاع الوقف دفع قيمتها وكان البناء غير لازم أو نافع للوقف . أما إذا كانت العمارة ضرورية أو نافعة ، فيخصص من ريع الوقف مبلغ لسداد قيمتها » (استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٥ – مسائل الأوقاف لعزيز خانكى ص ١٥٢ – ص ١٥٣) .

(١) وهو لا يشبه الحكر إلا فى أن العين الموقوفة فى حاجة إلى الإصلاح فيقوم المستأجر بإصلاحها ، ولكن بأجرة ومدة وشروط وأحكام تختلف عن تلك التى تقررت للحكر .

(٢) وكان القضاء المختلط فى عهد التقنين المدنى القديم يتطلب ورقة رسمية لانعقاد « حلول الانتفاع » (استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥) .

(٣) استئناف مختلط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٧٥ – وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم .

٨٢٢ — **الأحكام التي تسرى على عقد خلو الانتفاع :** ونرى، من ذلك أن الأحكام التى تسرى على عقد خلو الانتفاع هى أحكام إيجار الوقف لا أحكام عقد الحكر ، وأن وضع خلو الانتفاع إلى جانب عقد الإجارتين باعتبارهما نوعين خاصين من الحكر هو إقحام لعقد خلو الانتفاع فى مكان غير مكانه ، فإن طبيعته تختلف عن طبيعة كل من الحكر وعقد الإجارتين . وإذا صح أن عقد الإجارتين هو عقد حكر من نوع خاص ، فإن عقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلا بل هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص كما سبق القول .

ولعقد خلو الانتفاع أحكام خاصة يتميز بها عن عقد إيجار الوقف كما قدمنا : فهو يقع على عين فى حاجة إلى الإصلاح ، وينفق المستأجر على إصلاحها ، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين ، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح وقيمة ما أنفقه المستأجر ، وذلك طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب[1] . ومدته غير معينة ، فيجوز إنهاؤه بتنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية من أحد الطرفين على الآخر ، وبذلك يحتفظ الوقف بحق استرداد العين فى أى وقت يشاء ، فيستردها متى رأى أن أعمال الإصلاح المرجوة قد تمت ، ومتى توافر عنده المال اللازم لتعويض المستأجر على الوجه الذى قدمناه[2] .

---

(١) انظر فى عهد التقنين المدنى القديم : استئناف مختلط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المختلطة ٦ ص ١١٥ — ١٦ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المختلطة ١٠ ص ١٠٦ — ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المختلطة ٩ ص ٢١ — ٢٣ مارس سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المختلطة ١٢ ص ١٠٩ — ٢ يونيه سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المختلطة ١٢ ص ١٧٣ — ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ — ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ — ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ — ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ — ٢٩ نوفبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٤٣ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى عهد التقنين المدنى القديم بأنه يجوز فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار ، أو إذا لم يقم بالإصلاحات اللازمة (استئناف مختلط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٤٧) — وجاء فى كتاب الإيجار للمؤلف : « ويلاحظ أنه مادام للوقف فسخ العقد بلا قيد ، فن غير المفيد النص على جواز الفسخ لتأخر عن دفع الأجرة أو للامتناع عن إجراء الإصلاحات اللازمة ، إلا إذا أريد من جواز الفسخ فى هذه الحالة أنه يمكن أيضاً أن يكون المستأجر مسئولا عن تعويضات » (الإيجار للمؤلف فقرة ١٦٤ ص ٢١٢) .

وفيما عدا الأحكام المتقدمة الذكر : فإن سائر أحكام إيجار الوقف هي التي تسري . وتسري بوجه خاص الأحكام المتعلقة بمن له الحق في إيجار الوقف فيؤجر العين الناظر دون المستحق ، والأحكام المتعلقة بمن له الحق في استئجار الوقف فلا يجوز لناظر الوقف أن يكون هو المستأجر ولا يجوز لأصوله ولا لفروعه أن يستأجروا بأقل من أجر المثل ، والأحكام المتعلقة بأجرة الوقف فلا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش وتبقى الأجرة ثابتة لا تتغير . أما الأحكام المتعلقة بمدة الإيجار ، فقد قدمنا أن المدة في عقد خلو الانتفاع غير معينة ولا تنقضي إلا بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ولو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات قبل صدور هذا التنبيه . وهذه أحكام يشترك فيها عقد خلو الانتفاع مع عقد إيجار الوقف إذا أوجر الوقف لمدة غير معينة(١) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٠ في آخرها .

عقـــد العارية

(*)

تمهيد

٨٢٣ – التعريف بعقد العارية – نص قانوني: تنص المادة ٦٣٥ من التقنين المدني على ما يأتي:

« العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك، ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين، على أن يرده بعد الاستعمال »(١).

(*) **مراجع في عقد العارية:** بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة الطبعة الثالثة سنة ١٩٠٧ – جيوار في العارية والوديعة والحراسة طبعة ثانية – بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ الطبعة الثانية سنة ١٩٥٤ – أوبري ورو وإسمان ٦ الطبعة السادسة سنة ١٩٥١ – دي باج ود يكر في القانون المدني البلجيكي ٥ – بلانيول وريبير وبولانچيه ٢ الطبعة الثالثة – كولان وكابيتان ودي لاموراندير ٢ الطبعة العاشرة – چوسران ٢ الطبعة الثانية – أنسيكلوبيدي داللوز ٤ لفظ (Prêt).

محمد كامل مرسي في العقود المدنية الصغيرة طبعة ثانية سنة ١٩٣٨ – محمد كامل مرسي وسيد مصطفى في عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والإيرادات المرتبة سنة ١٩٢٣ – محمود جمال الدين زكي في الصلح والهبة والقرض والدخل الدائم والعارية سنة ١٩٥٣.

(١) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٨٥١ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٣ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٢، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٥ – ص ٦٦٧).

ويقابل النص في التقنين المدني القديم: م٤٦٤/٥٦٥: فالعارية بالاستعمال فقط هي أن المعير يسلم إلى المستعير شيئاً يبيح له الانتفاع به، ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه.

م ٤٦٦/٥٦٧: إذا لم يصرح في العقد بنوع العارية، يكون تعيينه بحسب أحوال المتعاقدين والشيء المعار.

م ٤٦٧/٥٦٨: عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبداً.

(والتقنين المدني القديم يتفق مع التقنين المدني الجديد، فيما عدا أن العارية في التقنين المدني القديم كانت عقداً عينياً، وهي في التقنين المدني الجديد عقد رضائي).

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٦٠٢ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م٦٣٤ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٨٤٧: الإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض، على أن يرده بعد الاستعمال. ولا تتم الإعارة إلا بالقبض.

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك يسلمه المعير للمستعير ليستعمله دون عوض ، على أن يرده عيناً عند نهاية العارية . وسيأتي بيان كل ذلك تفصيلا .

٨٢٤ — خصائص عقد العارية : ونقف هنا من عقد العارية عند الخصائص الآتية ، وهي خصائص يمكن استخلاصها من المادة ٦٣٥ سالفة الذكر . فعقد العارية عقد رضائي ، ملزم للجانبين ، وهو دائماً من عقود التبرع .

١ — فالعارية عقد رضائي ، لأنها تتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون حاجة إلى شكل خاص ، وذلك بالرغم من أن العارية من عقود التبرع دائماً . فعقد التبرع الشكلي هو عقد الهبة لأنه ينقل الملكية ، ولا يقتصر كعقد العارية على ترتيب التزام شخصي .

والعارية ليست بعقد عيني ، لأنه لا يشترط في انعقادها تسلم الشيء المعار إلى المستعير ، والتسليم ليس ركناً في العارية ، بل هو مجرد التزام في ذمة المعير ينشأ بعد أن تنعقد العارية[1] . ولم يكن الأمر كذلك في التقنين المدني السابق ، إذ كانت العارية في هذا التقنين عقداً عينياً لا يتم إلا بالتسليم . وكان التقنين المدني السابق يسير في ذلك على غرار التقنين المدني الفرنسي ، وكلا التقنينين ورث عينية عقد العارية عن القانون الروماني . وقد كانت العينية مفهومة في القانون الروماني ،

= (ويختلف التقنين العراقي عن التقنين المصري في أن العارية في الأول عقد عيني ، وفي الثاني عقد رضائي) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٢٩ : قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص (يسمى المعير) شيئاً إلى شخص آخر (يقال له المستعير) كي يستعمله لحين من الزمن أو لوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه . وفي الإعارة يبقى المعير مالكاً للعارية وواضعاً اليد عليها في نظر القانون ، وليس للمستعير سوى الحيازة والاستعمال .

م ٧٣٠ : الإعارة في الأساس مجانية .

م ٧٣٢ : تتم الإعارة برضا الفريقين وبتسليم العارية إلى المستعير .

(ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري في أن العارية في التقنين الأول عقد عيني ، وهي في التقنين الثاني عقد رضائي) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « يفهم من هذا التعريف (الوارد بالمادة ٦٣٥ مدني) أن العارية عقد رضائي لا عيني ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركناً ضرورياً لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشىء التزاماً بالتسليم : التقنين الألماني م ٥٩٨ — والتقنين السويسري م ٣٠٥ — والتقنين الصيني م ٤٦٤ — والتقنين البولوني م ٤١٩ » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

إذ أن هذا القانون لم يسلم بأن التراضي وحده كاف لانعقاد العقد إلا في عدد محصور من العقود سمي بالعقود الرضائية ، وليست العارية من بينها . وكانت العقود في هذا القانون شكلية في الأصل ، ثم استغنى عن الشكل بالتسليم في العقود العينية ومنها العارية . أما اليوم فقد أصبحت القاعدة أن التراضي كاف لانعقاد العقد ، فلم يعد هناك مقتض لإحلال التسليم محل الشكل . وكان الواجب أن تتخلص العارية من مخلفات عن الماضي لم يعد لها اليوم مبرر ، وهذا ما تم في التقنين المدني الجديد ، وقد اقتفى في ذلك أثر بعض التقنينات الحديثة كالتقنين المدني الألماني وتقنين الالتزامات السويسري[1] .

٢ — والعارية عقد ملزم للجانبين ، فالمعير يلتزم بتسليم الشيء المعار للمستعير وسنرى أنه يلتزم ببعض التزامات أخرى ، وكذلك المستعير يلتزم باستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالمحافظة عليه وبرده عند انتهاء العارية . وليست العارية عقداً ملزماً للجانبين منذ أصبحت عقداً رضائياً فحسب ، بل هي في نظرنا كانت ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني السابق . ذلك أن العارية لما كانت عقداً عينياً كانت تنشئ التزاماً في ذمة المعير ، لا بالتسليم فإن هذا كان ركناً لا التزاماً ، بل بالامتناع عن استرداد الشيء المعار قبل نهاية العارية . يؤكد ذلك ما ورد في المادة ٦٣٦ مدني من أنه « يلتزم المعير أن يسلم الشيء المعار . . وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » . فالالتزام بتسليم الشيء المعار كان في التقنين المدني السابق ركناً لا التزاماً كما سبق القول ، أما الالتزام بترك الشيء المعار للمستعير والامتناع عن المطالبة برده إلا عند نهاية العارية فهذا التزام قائم في ذمة المعير سواء كانت العارية عقداً رضائياً أو عقداً عينياً . ويتبين من ذلك أن العارية ، عندما كانت عقداً عينياً ، كانت تنشئ التزاماً في جانب المعير بترك الشيء المعار للمستعير إلى نهاية العارية ، يقابله في جانب المستعير التزام بالمحافظة على الشيء المعار . فإذا أخل المستعير بهذا الالتزام وقصر في المحافظة على الشيء المعار ، جاز للمعير أن يتحلل من التزامه المتقابل عن طريق فسخ العقد واسترداد ما أعاده قبل انتهاء

---

(١) انظر في انتفاء العينية في القانون الفرنسي بالنسبة إلى عقد القرض — وينطبق ذلك على عقد العارية — وفي أنه لا توجد أهمية عملية من القول بأن العارية عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، فحتى لو كانت عقداً عينياً لأمكن الوصول إليها عن طريق الوعد بالعارية : الوسيط ٥ فقرة ٢٦٦ .

العارية . وهذا التحليل يفسر ما انعقد عليه الإجماع من أن قاعدة الفسخ تسرى على عقد العارية ، فلا نكون فى حاجة إلى القول مع بعض الفقهاء إن قاعدة الفسخ تسرى على العقود الملزمة لجانب واحد كما تسرى على العقود الملزمة للجانبين ، ولا إلى مسايرة فقهاء آخرين فى تسمية الفسخ فى عقد العارية بالإسقاط (déchéance) . بل يبقى الفسخ على طبيعته مقصوراً على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد العارية حتى لو كان عقداً عينياً . وهذا التحليل لا يزال ضرورياً حتى بعد أن أصبحت العارية عقداً رضائياً ، وذلك أن المعير إذا فسخ العارية فى حالة إخلال المستعير بالتزامه من المحافظة على الشىء ، فإن المعير لا يتحلل بذلك من الالتزام بالتسليم ، بل من الالتزام بالامتناع عن المطالبة بالاسترداد إلى نهاية العارية .

٣ ــ والعارية من عقود التبرع . وقد جاء فى المادة ٦٣٥ سالفة الذكر أن المستعير يستعمل الشىء المعار « بلا عوض » . ولو كان هناك عوض للعارية لانقلبت إيجاراً[١] ، إذ أن العوض هو الفرق بين الإيجار والعارية . والعارية تبرع بالنسبة إلى المعير لأنه لا يأخذ شيئاً من المستعير فى مقابل استعمال هذا الشىء المعار ، وتبرع بالنسبة إلى المستعير لأنه لا يعطى شيئاً للمعير فى مقابل هذا الاستعمال[٢] . ويميز الفقه عادة فى عقود التبرع بين عقود التفضل (actes de bienfaisance) والهبات (libéralités) ، فعقود التفضل يولى المتبرع فيها المتبرع له فائدة دون أن يخرج عن ملكية ماله ، أما الهبات فيخرج فيها المتبرع عن ملكية المال المتبرع به . ومن ثم تكون العارية عقد تفضل ، لأن المعير يتبرع بمنفعة العين دون أن يخرج عن ملكيتها[٣] .

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وأنها عقد تبرع ، إذ لو كانت بأجر انقلبت إيجاراً » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٢) والعارية تخول المستعير أن يستعمل الشىء لا أن يستغله ، فيده عليه يد عارضة ، والثمار والحيازة القانونية تكون للمعير (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) . وطابع التبرع فى العارية هو الذى أملى كثيراً من أحكامها ، كاشتراط عناية كبيرة فى المحافظة على الشىء المعار إلى حد أن يطلب من المستعير أن يضحى بماله لإنقاذ الشىء من الهلاك ، وكعدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية إلا فى حدود ضيقة ، وكجواز إنهاء العارية إذا جدت للمعير حاجة للشىء (انظر فى هذا المعنى أوبرى ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٦) .

(٣) الوسيط ١ فقرة ٥٩ — وقد يكون الدافع إلى العارية هو مصلحة المعير نفسه ، =

٨٢٥ — تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود : والعارية نسبتها إلى الإيجار كنسبة الهبة إلى البيع . فالبيع إعطاء الملك معاوضة ، أما الهبة فإعطاء الملك تبرعاً . وكذلك الإيجار هو إعطاء المنفعة معاوضة ، أما العارية فإعطاء المنفعة تبرعاً . فلزم تمييز العارية عما يقابلها وهو الإيجار ، وعما يناظرها وهو الهبة . كذلك يلزم تمييز العارية عن القرض ، وقد كان التقنين المدنى القديم — متابعاً فى ذلك التقنين المدنى الفرنسى — يجمعهما معاً تحت اسم العارية ، ثم يميز بين عارية الاستعمال وهذه هى العارية فى لغة التقنين المدنى الجديد وعارية الاستهلاك وهذا هو القرض . ويلزم أخيراً تمييز العارية عن الوديعة ، فكل من المستعير والمودع عنده يحفظ الشىء ، ولكن الأول يستعمله لمصلحته والآخر يحفظه دون استعمال لمصلحة المودع .

فتتماثل العارية مع الإيجار فى أن كلا منهما يلزم صاحب الشىء أن يسلمه لآخر ينتفع به ويرده عند نهاية العقد . ولكن العارية تكون بغير عوض[١] ، أما الإيجار فبعوض وهو الأجرة[٢] . ولكن العوض يجب أن يكون جدياً

= كما إذا أعار الخطيب خطيبته مجوهرات تتحلى بها ليحتفظ بمظهره أمام الناس ، وكما إذا دعا شخص مغنياً ليحيى حفلة أقامها فيعيره آلة موسيقية يستعملها عند الغناء (بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٧) . وقد يكون الدافع هو مصلحة المعير والمستعير معاً ، كما هو الأمر فى « الدوطة » . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ الدوطة على أن الدوطة تدفعها الزوجة الزوج ليستغلها فى شؤون الزوجية مادامت قائمة ، فإذا انقضت أصبحت واجبة الرد ، فإن حكمها يكون سليما قانوناً ، إذ أن مبلغ الدوطة يكون فى هذه الحالة مسلما على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الظرف المتفق عليه طبقاً للمادة ٤٦٤ مدنى (قديم ويقابلها م٦٣٥ مدنى جديد) (نقض مدنى ٢٧ مايو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٤ ص ١٧٠) . وإذا سلم شخص شيئاً لآخر لتجربته قبل شرائه (وهذا ما يقابل القبض على سوم النظر فى الفقه الإسلامى — انظر م ٥٤٨/٢ مدنى عراقى) ، فالعقد عارية قد يعقبها بيع ، والعارية هنا لمصلحة كل من المعير والمستعير . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأن هناك عارية إذا سلم شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، وتنتهى العارية بانتهاء الغرض الذى من أجله تمت أى بانتهاء التجربة (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) استئناف مختلط ١٧ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٩ .

(٢) ويمكن القول إن العارية بالنسبة إلى الإيجار بمثابة الوديعة غير المأجورة بالنسبة إلى الوديعة المأجورة ، وبمثابة الوكالة غير المأجورة بالنسبة إلى الوكالة المأجورة ، ولو سرنا فى التشبيه إلى نهايته لقلنا إن الإيجار هو أيضاً عارية مأجورة .

لا رمزياً حتى يكون العقد إيجاراً ، فإذا أجرت الحكومة لمؤسسة أرضاً لمدة طويلة فى مقابل أجرة تافهة فالعقد عارية لا إيجار . وإذا تقاضى الأجير عدا أجره مسكناً لا يدفع فيه أجرة ، فالمسكن هو جزء من أجره ، ويكون انتفاعه بأجر ، ومن ثم يكون العقد إيجاراً أو هو عقد عمل ولكنه لا يكون عارية . ولو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع ، فسكنى البائع الدار قد روعى فى تقدير الثمن وأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية بل هو عقد إيجار[1] .

وتتماثل العارية مع الهبة فى أن كلا منهما يلزم صاحب الشىء أن يعطيه لآخر دون مقابل . ولكن الذى يعطى فى العارية هو مجرد الانتفاع بالشىء ، أما الذى يعطى فى الهبة فملكية الشىء ذاتها . والعارية لا ترتب التزاماً بنقل حق عينى ، وترتبه الهبة . فإذا أعطى شخص حق انتفاع (usufruit) وهو حق عينى لآخر دون مقابل ، فقد نقل له حقاً عينياً ، ويكون العقد هبة لا عارية . ويلاحظ أن الهبة عقد شكلى أو عينى ، أما العارية فعقد رضائى .

وتتماثل العارية مع القرض فى أن كلا منهما يلزم صاحب الشىء أن يعطيه لآخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد . ولكن الذى يرد فى العارية هو عين الشىء ، وأما الذى يرد فى القرض فهو مثل الشىء لا عينه . ذلك أن العارية لا تنقل ملكية الشىء والقرض ينقلها ، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة ، ووجب رد عين الشىء فى العارية ولم يجب إلا رد مثله فى القرض . ويستوجب ذلك أن يكون محل العارية غير قابل للاستهلاك حتى إذا استعمل أمكن رده بعينه بعد الاستعمال ، أما محل القرض فيكون قابلا للاستهلاك لأنه يستهلك بالاستعمال فيرد مثله . وسنرى[2] أن المقصود بأن يكون الشىء قابلا للاستهلاك هو أن يكون مثلياً ، وبأنه غير

---

(١) انظر فى كل ذلك آنفاً فقرة ٥ — وإذا أعطى تاجر المشترى شيئاً يضع فيه السلعة التى اشتراها على أن يرده للتاجر بعد نقل السلعة إلى منزله ، فالعقد فيما يتعلق بهذا الشىء ليس عارية إذ هو ليس تبرعاً ، بل هو عقد غير مسمى ، أو هو إيجار الأجرة فيه جزء يسير من ثمن السلعة (بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ . ومع ذلك انظر نقض فرنسى ٣ أبريل سنة ١٩٣٣ سيريه ١٩٣٣ — ١ — ٣٣٤) .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨٣٥ .

قابل للاستهلاك هو أن يكون قيميا ، كما تقدم ذلك عند الكلام فى عقد القرض[1] .

وتماثل العارية مع الوديعة فى أن كلا من المستعير والمودع عنده يتسلم شيئاً للغير بحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد . ولكن المستعير فى العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته ، أما فى الوديعة فالمودع عنده يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع . ومن ثم إذا أودع شخص بضائع فى مخزن لآخر وسمح له باستعمالها ، فالعقد عارية لا وديعة . وكذلك يكون العقد عارية إذا أودع شخص عند آخر أسهماً أو سندات وسمح له فى أن يرهنها لدين فى ذمة المودع عنده ، أو إذا أودع شخص منتجات فى أحد المعارض وأذن لمدير المعرض فى عرضها[2] .

٨٢٦ — التنظيم التشريعى لعقد العارية : قدمنا عند الكلام فى القرض[3] أن التقنين المدنى السابق كان يجمع بين القرض والعارية فى باب واحد . ولما كانت الصلة مفقودة بين العقدين ، فالعارية ترد على المنفعة والقرض يرد على الملكية ، فقد فصل بينهما التقنين المدنى الجديد ، وجعل القرض فى مكانه بين العقود الواردة على الملكية ، والعارية إلى جانب الإيجار وهما العقدان اللذان يردان على الانتفاع بالشيء . واتبع فى ترتيب أحكام العارية النهج الذى سار عليه فى غيرها من العقود المشابهة لها . فعرفت العارية ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعير ، وختم الموضوع بأسباب انتهاء العارية .

٨٢٧ — أهم الفروق بين التقنين المدنى الجديد والتقنين المدنى القديم فى العارية : وتختلف أحكام التقنين المدنى الجديد فى العارية عن أحكام التقنين

---

(١) انظر فى ذلك وفى الفروق ما بين القرض والعارية الوسيط ٥ فقرة ١٧٣ — بودرى وڤال فى الشركة العارية والوديعة فقرة ٦٠٢ .

(٢) بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ — بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ — ويكون العقد عارية أيضاً لا وديعة إذا أعطى شخص لآخر شيئاً ليراه أو أوراقاً ليطلع عليها ثم يردها بعد ذلك (بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ ، أنسيكلوپيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ٣٢) .

(٣) الوسيط ٥ فقرة ٢٧٤ .

المدنى القديم فى مسائل أهمها – كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى – ما يأتى :

١ – جعل التقنين المدنى الجديد العارية عقداً رضائياً ، وهو عينى فى التقنين المدنى القديم ، وذلك تمشياً مع التطور الحديث ، وطبقاً لما أخذ به فى عقد القرض .

٢ – بين التقنين المدنى الجديد فى وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

٣ – وضع التقنين المدنى الجديد أحكاماً للمصروفات التى يقوم بها المستعير ، فبين حكم المصروفات الضرورية والنافعة ، ونفقات الصيانة ، والنفقات اللازمة لاستعمال الشىء ، كما بين حكم ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية .

٤ – عيّن التقنين المدنى الجديد مقدار العناية الواجبة على المستعير فى المحافظة على العارية ، واقتضى منه العناية التى يبذلها فى المحافظة على الشىء المملوك له . غير أنه اكتفى بأن يرد المستعير العارية بالحالة التى تكون عليها وقت الرد ، لأنه يتسلمها بالحالة التى تكون عليها وقت انعقاد العارية .

٥ – بيّن التقنين المدنى الجديد أسباب انتهاء العارية ، وعنى بإعطاء المعير الحق فى إنهاء العارية إذا احتاج إلى الشىء المعار ، أو أساء المستعير استعمال ذلك الشىء ، أو أصبح فى حالة إعسار[1] .

٨٢٨ – خطة البحث : ونبحث العارية فى فصول ثلاثة ، فنبحث أركان العارية فى الفصل الأول ، ثم آثار العارية فى الفصل الثانى ، ثم انتهاء العارية فى الفصل الثالث . وهذا هو نفس الترتيب الذى اتبعناه فى بحث عقد الإيجار .

---

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٤ – ص ٦٦٥ .

الفصل الأول

أركان العارية

٨٢٩ — أركانه ثلاثة : لعقد العارية ، شأنه فى ذلك شأن سائر العقود ، أركان ثلاثة : التراضى والمحل والسبب .

الفرع الأول

التراضى فى عقد العارية

٨٣٠ — شروط الانعقاد وشروط الصحة : نتكلم فى شروط الانعقاد التراضى ، ثم فى شروط صحة التراضى .

المبحث الأول

شروط الانعقاد

٨٣١ — توافق الإيجاب والقبول كاف فى عقد العارية : قدمنا أن العارية عقد رضائى ، فيكفى لانعقاده توافق الإيجاب والقبول من المعير والمستعير ، فلا هو عقد عينى كما كان فى الماضى حتى يستلزم التسليم لانعقاده ، ولم يكن فى أى وقت عقداً شكلياً حتى يستوجب استيفاء شكل معين .

ولا توجد أحكام خاصة بعقد العارية فى هذا الصدد ، ومن ثم تنطبق القواعد العامة المقررة فى نظرية العقد . فإذا أعطى شخص آخر شيئاً وقصد أن يكون عارية ، واعتقد الآخر أنه هبة ، لم يتوافق الإيجاب والقبول ، فلا ينعقد العقد لا باعتباره هبة ولا باعتباره عارية[1] . وتسرى الأحكام المتعلقة

---

(١) وكذلك لو أعطى شخص شيئاً لآخر على أنه هبة وقبله الآخر على أنه عارية ، لم يكن هناك لا عقد هبة ولا عقد عارية لأن الإيجاب والقبول لم يتوافقا على ماهية العقد (بودرى وفال —

بطرق التعبير عن الإرادة تعبيراً صريحا أو تعبيراً ضمنيا ، والوقت الذى ينتج فيه التعبير عن الإرادة أثره ، وموت من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقده لأهليته ، والتعاقد ما بين الغائبين ، والنيابة فى التعاقد ، وغير ذلك من الأحكام .

والذى يملك أن يعير هو من له حق التصرف فى الانتفاع بالشىء المعار . فيجوز للمالك أن يعير ملكه ، وكذلك يجوز للنائب عن المالك ، وكيلا كان أو وليا أو وصياً أو قيما . ويجوز لصاحب حق الانتفاع (usufruitier) أن يعير الشىء الذى تقرر له عليه هذا الحق . وكذلك تجوز الإجارة من المستأجر[1] ، ومن المرتهن رهن حيازة[2] ، ومن صاحب حق الحكر . ولهؤلاء جميعا أن يعيروا الشىء حتى للمالك نفسه[3]. أما المستعير فلا تجوز منه الإعارة من الباطن إلا بإذن المعير ، وسيأتى بيان ذلك[4] . ويجوز لمن لا يملك الشىء وليس له حق التصرف فى الانتفاع أن يعيره ، ولكن العارية لا تنفذ فى حق المالك الحقيقى . ومن ثم يجوز للسارق أن يعير الشىء المسروق وتكون العارية ملزمة له ، ولكنها لا تنفذ فى حق المسروق منه[5] .

= فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٤ – جيوار فقرة ٢٦ – انظر عكس ذلك وأن صاحب الشىء وقد قصد الهبة يكون قد قبل ضمناً العارية وهى أقل من الهبة ترولون فقرة ١٩٥ – ديفرجييه فقرة ١٣٩ وما بعدها) .

وإذا سكن شخص مكاناً مدة طويلة معتقداً أنه ملكه وكان صاحب المكان قد تبرع بسكناه للشخص الأول ، فليست هناك عارية ، لعدم توافق الإرادتين ، ويكون الشخص الأول قد شغل المكان دون سند ، وقد نزل صاحب المكان عن حقه فى التعويض (قرب استئناف مختلط ٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٣٨) .

(١) بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٨٨٩ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وإن العقد يتم بين المستعير والمعير ، سواء أكان المعير مالكاً أم غير مالك ، كالمنتفع والمستأجر والمرتهن الخ » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٣) بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٧ – أوبرى ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٣ .

(٤) انظر ما يلى فقرة ٨٥٧ .

(٥) بودرى وفال فى الشركة العارية والوديعة فقرة ٦٢٠ – فقرة ٦٢١ – بيدان ١٢ فقرة ٢٣٢ بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٨٨٩) .

ومذ أصبحت العارية عقدا رضائيا ، صار الوعد بالعارية يعدل العارية نفسها ، ولم تعد هناك أهمية للتمييز بينهما(١) .

٨٣٢ – إثبات العارية : والأصل فى العارية أن تكون عقدا مدنيا ، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عندئذ عقدا تجارياً ، كما إذا أعار أمين النقل لعميله آلات رافعة لنقل البضائع(٢) .

فإذا كانت عقداً تجارياً ، جاز إثباتها بجميع الطرق ، وتدخل فى ذلك البينة والقرائن ، أيا كانت قيمة العارية ، ولو زادت على عشر جنيهات .

أما إذا كانت العارية عقداً مدنياً ، وجب التقيد بالقواعد المقررة فى الإثبات ، فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرة جنيهات(٣) . ومن المهم أن تكون فى يد المعير كتابة تثبت العارية ، حتى لا يصطدم بدعوى المستعير من أن الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية ، والظاهر يؤيده فى ذلك لأنه حائز للشيء . كذلك من المهم أن يكون فى يد المستعير كتابة تثبت العارية ، حتى يدفع دعوى المعير فى المطالبة بأجرة أو بتعويض عن الانتفاع بالشيء إذا ادعى هذا الأخير أن العقد إيجار أو أنكر أن هناك عقد عارية(٤) .

المبحث الثانى

شروط الصحة

٨٣٣ – الأهلية فى عقد العارية : العارية ، وإن كانت من عقود التبرع ،

---

(١) انظر فى ذلك بالنسبة إلى عقد القرض الوسيط ٥ فقرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ .

(٢) نقض فرنسى ٢ مايو سنة ١٩٣٠ جازيت دى باليه ١٩٣٠ – ٢ – ١٥٥ – بوردو ٣ يناير سنة ١٩٥٢ داللوز ١٩٥٢ – ٢١٩ – بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٨١ – بلانيول وريبير وساقاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ .

(٣) بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٣٠ .

(٤) بلانيول وريبير وساقاتييه ١١ فقرة ١١٣٠ .

هى عقد تفضل لاعقد هبة إذ هى لا تنقل الملكية كما قدمنا(1). فهى إذن ليست من عقود التصرف ، بل من عقود الإدارة .

وينبنى على ذلك أن الأهلية الواجب توافرها فى المعير يكفى أن تكون أهلية الإدارة(2) . فتجوز الإعارة من القاصر الذى له حق إدارة ماله ، كما تجوز من الولى والوصى والقيم نيابة عن القاصر أو المحجور عليه . أما القاصر الذى ليس له حق إدارة ماله فلا تجوز منه الإعارة حتى لو كان صبيا مميزا أو محجورا عليه للغفلة أو السفه .

ولما كانت العارية عقداً نافعاً نفعاً محضاً للمستعير ، فيكفى أن تتوافر فيه أهلية التعاقد دون أهلية الإدارة . ومن ثم يجوز للصبى المميز أو للمحجور عليه للغفلة أو السفه أن يستعير ، حتى لو لم يكن مأذوناً له فى الإدارة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١١١ مدنى على أنه « إذا كان الصبى مميزاً ، كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً . . . » . ونصت الفقرة الأولى من المادة ١١٥ على أنه « إذا صدر تصرف من ذى الغفلة أو من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبى المميز من أحكام »(3) .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) ديرانتون ١٧ فقرة ٥٠٩ وما بعدها – بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٥ – أوبرى ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ – بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ – ويذهب بعض الفقهاء إلى اشتراط أهلية التبرع فى المعير : ديڤرچييه فقرة ٢٦ – لوران ٢٦ فقرة ٤٥٨ – جيوار فقرة ٢٠ – هيك فقرة ١٥٤ – محمود جمال الدين زكى فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ – ص ٢٤٠ (ويقول : فتكون العارية باطلة إذا كان المعير ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة ، حتى لو قام بإبرامها نائبه ، وليا كان أو وصياً ، أو قيماً وإن كان كل أولئك يجوز له إعارة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة « لأداء واجب إنسانى أو عائلى وبإذن المحكمة ») . وتنص المادة ٧٣٢ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى على أنه « يجب فى الإعارة أن يكون المعير أهلا للتفرغ عنها بلا مقابل . فلا يجوز للوصى أو القيم أو الولى على مال الغير أن يعيروا الأشياء التى عهد إليهم فى إدارتها » .

ويذهب فقهاء آخرون إلى أنه إذا طالت مدة العارية وكانت واقعة على مال ذى قيمة كبيرة ، فإنها تكون بمنزلة التصرف ، فتجب أهلية التصرف فى المعير (بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٩) .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب توافر أهلية الإدارة فى المستعير : بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٨ – بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٩ – أوبرى ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ – أنسيكلوبيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ٦٧ – محمود جمال الدين زكى فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ .

٨٣٤ — عيوب الإرادة فى عقد العارية : ولا توجد أحكام يختص بها عقد العارية فى صدد عيوب الإرادة ، فتسرى القواعد العامة المقررة فى هذا الشأن .

ولكن يلاحظ أن العارية تبرع للمستعير ، ومن ثم يغلب أن تكون شخصيته ملحوظة فى العقد ، فتبطل للغلط فى شخص المستعير أو فى صفة جوهرية فيه .

الفرع الثانى

المحل والسبب فى عقد العارية

٨٣٥ — الشروط الواجب توافرها فى الشىء المعار : المحل فى عقد العارية هو الشىء المعار . أما المدة فليست لها فى العارية الأهمية التى لها فى الإيجار ، فقد لا يكون هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، وعند ذلك يجوز للمعير أن يطلب إنهاء العقد فى أى وقت (م ٦٤٣ / ٢ مدنى) . وأما الأجرة التى هى ركن فى الإيجار فلا وجود لها فى العارية ، وقد سبق القول إن العارية عقد تبرع لا أجرة فيه .

ويجب أن تتوافر فى الشىء المعار الشروط العامة التى يجب توافرها فى المحل . فيجب أن يكون الشىء موجوداً ، معيناً أو قابلا للتعيين ، غير مخالف للنظام العام ولا للآداب . فلو كان الشىء المراد إعارته قد هلك قبل التعاقد ، انعدم المحل ولا تنعقد العارية . كذلك يجب أن يكون الشىء المعار معيناً تعييناً كافياً نافياً للجهالة الفاحشة أو قابلا للتعيين ، وتتبع فى ذلك القواعد العامة المقررة فى هذا الشأن . وإذا كان الشىء غير قابل للتعامل فيه بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، لم تجز إعارته . والمقصود هنا أن تكون القابلية للتعامل متعلقة بالانتفاع بالشىء لا متعلقة بملكيته . فالملك العام لا يجوز بيعه ، ولكن تجوز إعارته . فهو قابل للتعامل من ناحية الانتفاع به ، ولكنه غير قابل للتعامل من ناحية تملكه . وينبنى على أن الشىء يجب أن يكون قابلا للتعامل فيه أنه لا تجوز إعارة الأسلحة غير المرخص فيها ، ولا الكتب الممنوعة ، ولا الأشياء المهربة[1] .

ويجب ، إلى جانب هذه الشروط العامة ، أن يكون الشىء المعار غير قابل

---

(١) بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٥ — فقرة ٦٢٦ .

للاستهلاك . ذلك أن المستعير يأخذ الشيء ليستعمله وليرده بعينه، فإذا كان قابلا للاستهلاك واستعمله المستعير فإنه يستهلكه بالاستعمال ولا يستطيع أن يرده بعينه . ومع ذلك قد يكون الشيء قابلا للاستهلاك وتجوز إعارته . مثل ذلك أن يعير شخص صرافاً مبلغاً من النقود يعوض به عجزاً عنده ، على أن يرد الصراف هذا المبلغ بالذات إلى المعير بعد انتهاء التفتيش . ومثل ذلك أيضاً أن يعير شخص صيرفياً قطعة من النقود على أن يردها بذاتها (prêt ad pompem et ostentationem) ، وأن يعير شخص آخر أسهماً ينتفع بفوائدها على أن يرد الأسهم بالذات[1] . ففي كل هذه الأمثلة اعتبر الشيء القابل للاستهلاك لذاته ، فأصبح غير قابل للاستهلاك . والأصح أن يقال إن الشيء القابل للاستهلاك يكون مثلياً في العادة ، فإذا اعتبر لذاته تحول من مثلي إلى قيمي . فتجوز إعارته ، لا لأنه غير قابل للاستهلاك إذ هو في الواقع قابل للاستهلاك بطبيعته ، بل لأنه أصبح قيمياً في نظر المتعاقدين . فالشرط الواجب توافره في الشيء المعار هو إذن أن يكون قيمياً ، لا أن يكون غير قابل للاستهلاك . وقد قدمنا في القرض أن الشيء المقترض يجب أن يكون مثلياً ، لا أن يكون قابلا للاستهلاك[2] . فالعبرة إذن في الشيء لا بأن يكون قابلا للاستهلاك فيجوز إقراضه ، أو غير قابل للاستهلاك فتجوز إعارته . بل العبرة فيه بأن يكون مثلياً فيجوز إقراضه ، أو قيمياً فتجوز إعارته[3] .

٨٣٦ — **الأشياء التي تجوز إعارتها** : ونرى مما تقدم أن أي شيء توافرت فيه الشروط سالفة الذكر تجوز إعارته ، ويستوي في ذلك المنقول والعقار[4] . فتجوز إعارة المنقول ، وهذا هو الغالب . فكثيراً ما تعار الآلات الزراعية

---

(١) بودري وثال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٠ — أوبري ورو وإسمان ٦ فقرة ٣٩١ هامش ٤ — بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ ص ٤٤٦ — كولان وكابيتان ودي لاموراندير ٢ فقرة ١٢١٠ — جوسران ٢ فقرة ١٣٤١ — استئناف مختلط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٢٢ (وقد قضى هذا الحكم بأن على المستعير أن يؤدي حساباً عن الاكتتاب في إصدار جديد من الأسهم رخص به لحامل الأسهم القديمة بنفس القيمة الاسمية الأصلية) .

(٢) الوسيط ٥ فقرة ٢٧٣ .

(٣) بودري وثال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠١ — جوسران ٢ فقرة ١٣٤١ .

(٤) وتنص المادة ٧٣١ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه « يجوز أن يكون موضوع الإعارة أموالا منقولة أو ثابتة » .

وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ، وماكينات الخياطة ، وأجهزة الراديو والتلفزيون ، وأجهزة التبريد والتدفئة ، والملابس الجاهزة ، والمفروشات ، وأدوات المائدة والأدوات المنزلية بوجه عام ، والمركبات والسيارات ، والمواشي والخيل والدواب ، والساعات والمجوهرات والمصاغ ، والعوامات والذهبيات واللانشات ، والكتب والصحف والمجلات .

ولا يوجد ما يمنع من إعارة العقار ، وإن كان هذا لا يقع كثيراً . فتجوز إعارة قاعة لإلقاء محاضرة فيها أو لعقد اجتماع ، كما تجوز إعارة قبو أو مخزن أو جراج لاستعماله فى تخزين الأشياء أو فى إيداع السيارات . بل تجوز إعارة دار للسكنى دون مقابل ، فإذا ما دفع مقابل كان هذا أجرة وكان العقد إيجاراً .

٨٣٧ — **السبب فى عقد العارية** : والسبب فى عقد العارية ، طبقاً للنظرية الحديثة ، هو الباعث الدافع إلى التعاقد . وقد كانت النظرية التقليدية للسبب تجعل السبب فى العارية — وكانت عقداً عينياً بحسب هذه النظرية — هو التسليم . على أن هذه النظرية التقليدية ، بعد أن أصبحت العارية عقداً ملزماً للجانبين فى التقنين المدنى الجديد ، تجعل سبب التزامات المستعير هو الالتزامات المقابلة لها فى ذمة المعير . وقد بينا أنه يجب استبعاد النظرية التقليدية ، والأخذ بالنظرية الحديثة التى تقوم على الباعث الدافع إلى التعاقد[1] .

فإذا كان هذا الباعث غير مشروع ، كانت العارية باطلة . مثل ذلك أن يعير شخص شخصاً آخر سلاحاً ليرتكب به جريمة قتل ، أو أدوات ليسطو بها على منزل فيسرقه ، أو مفروشات ليؤثث بها منزلا للدعارة أو نادياً للقمار[2] .

(١) الوسيط ١ فقرة ٢٧٧ وما بعدها .

(٢) بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٢٨ .

الفصل الثانى

آثار العارية

٨٣٨ – التزامات المعير والتزامات المستعير : العارية كما قدمنا عقد ملزم للجانبين ، فينشئ التزامات فى جانب المعير وأخرى فى جانب المستعير .

الفرع الأول

التزامات المعير

٨٣٩ – التزامات ثلاثة : يلتزم المعير بأن يسلم الشىء المعار للمستعير ، وبأن يرد له المصروفات التى أنفقها على الشىء المعار ، وبأن يضمن له الاستحقاق والعيوب الخفية فى حدود ضيقة .

المبحث الأول

التسليم

٨٤٠ – نص قانونى : تنص المادة ٦٣٦ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشىء المعار بالحالة التى يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية »[1] .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها فى عهد هذا التقنين فيما عدا أن التسليم كان ركنا فى العارية لا التزاما ينشأ عنها .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٢ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر ليه فى التقنين المدنى الجديد ، وفى لجنة المراجعة عدل النص تعديلا لفظياً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٦٤ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ – ص ٦٦٩) .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى م ٦٠٣ – وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٣٥ – وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٤٨ – ولا مقابل للنص فى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى[١] .

٨٤١ – التسليم التزام فى ذمة المعير : قدمنا أن العارية فى التقنين المدنى الجديد عقد رضائى لا عينى ، فيكون التسليم التزاما فى ذمة المعير لا ركنا فى العقد .

وتسرى ، كقاعدة عامة ، على التزام المعير بتسليم الشىء المعار للمستعير القواعد المقررة فى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وفى التزام البائع بتسليم الشىء المبيع للمشترى ، وفى التزام المقرض بتسليم الشىء المقترض للمقترض ، أى قواعد التسليم بوجه عام[٢] . فمحل التسليم هو الشىء المعار المعين على الوجه المبين فى العقد . ويسلم بالحالة التى يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وهذا بخلاف الإيجار فقد رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين فى حالة صالحة للانتفاع بها . ويرجع السبب فى ذلك إلى أن الإيجار عقد معاوضة وقد دفع المستأجر مقابلا للانتفاع بالشىء فوجب أن يتسلمه فى حالة صالحة للانتفاع به ، أما العارية فعقد تبرع لا يدفع المستعير فيها مقابلا للانتفاع بالشىء فاقتصر التزام

---

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٣ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٥ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٤٨ : يلتزم المعير بترك المستعير ينتفع بالشىء المعار أثناء الإعارة ، وليس له أن يطلب أجرة بعد الانتفاع .

(والتقنين العراقى يتفق فى أحكامه مع التقنين المصرى ، غير أنه لما كانت العارية عقداً عينياً فى التقنين العراقى ، فإن التسليم ليس التزاماً فى ذمة المعير بل هو ركن فى العارية لا تنعقد بدونه . ويبقى فى ذمة المعير التزام سلبى بأن يترك المستعير ينتفع بالشىء المعار أثناء الإجارة . فالعارية إذن ترتب التزامات فى ذمة المعير تقابل التزامات المستعير ، وهذا قاطع فى أن العارية ، حتى عندما تكون عقداً عينياً ، تكون عقداً ملزماً للجانبين) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : لا مقابل – ولا يوجد فى التقنين اللبنانى التزام بالتسليم فى ذمة المعير ، لأن العارية فى هذا التقنين عقد عينى فالتسليم ركن لا التزام . وقد قدمنا أن المادة ٧٣٢ لبنانى تنص على أن « تتم العارية برضا الفريقين وبتسليم العارية إلى المستعير » .

(٢) وتكون مصروفات التسليم إذن على المعير لأنه هو المدين بالتسليم . ومع ذلك قد قضى التقنين المدنى العراقى (م ٨٥٦) وتقنين الموجبات والعقود اللبنانى (م ٧٤٥) بأن تكون مصروفات التسليم على المستعير لأنه لا يدفع أجراً .

المعير على أن يسلمه فى الحالة التى هو عليها وقت انعقاد العارية . ويتم التسليم بوضع الشىء المعار تحت تصرف المستعير فى الزمان والمكان المعينين . ويتبع فى طريقة التسليم ووقته ومكانه ما سبق أن أوردناه من القواعد فى تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر . وإذا أخل المعير بالتزامه بالتسليم ، جاز للمستعير أن يطلب التنفيذ عينا ، لأن العارية عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع ، فإن كان الوفاء عينا غير ممكن جازت المطالبة بالتعويض[1] . أما الفسخ فلا مصلحة للمستعير فى طلبه ، فإنه لم يدفع مقابلا للعارية حتى يسترده بالفسخ ، فإذا فسخ حرم نفسه من الانتفاع بالعين وتحمل الخسارة وحده .

وقد يعسر المستعير قبل التسليم ، فعند ذلك لايلتزم المعير بتسليمه الشىء المعار . ويرجع ذلك إلى أن المادة ٦٤٤ مدنى تقضى كما سنرى ، بأنه يجوز للمعير أن يطلب إنهاء الإعارة « إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير » . فإذا أعسر المستعير قبل التسليم ، سواء كان الإعسار بعد انعقاد العارية أو قبل الانعقاد بشرط أن يكون ذلك دون علم من المعير ، كان من العبث أن يلزم المعير بتسليم الشىء المعار ثم يسترده فوراً بإنهاء العارية ، فالمعقول إذن هو ألا يلزم بتسليم الشىء المعار منذ البداية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وإذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع من التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشىء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء »[2] .

٨٤٢ — *تبعة هلاك الشىء المعار* : ولما كانت العارية لا تنقل ملكية الشىء المعار إلى المستعير ، بل يستبقى المعير ملكية الشىء ويسترده عيناً عند انتهاء العارية ، لذلك إذا هلك الشىء قبل التسليم أو بعده بسبب أجنبى ، كان هلاكه على المالك أى على المعير . وهذا ما قررناه بالنسبة إلى المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبى قبل التسليم أو بعده .

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « تفرض هذه المادة على المعير ... الالتزام بتسليم الشىء إلى المستعير . فإذا لم يقم به المعير مختاراً ، أكره على ذلك إن كان الوفاء العينى ممكناً ، وإلا حكم عليه بالتعويض » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ — ص ٦٦٩) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ — ص ٦٩٠ .

وسنرى أنه إذا هلك الشيء المعار بخطأ من المستعير ، كان هذا مسئولا عن الهلاك[1]

٨٤٣ — التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية :

وقد رأينا المادة ٦٣٦ مدنى تقضى بأن المعير يلتزم بأن يترك الشيء المعار للمستعير طول مدة العارية ، فلا يجوز له إذن أن يطالبه برده قبل انقضاء مدة العارية إلا إذا كان فى حالة من الحالات التى يجيز فيها القانون طلب الرد وسيأتى بيانها[2] . فالمادة ٦٣٦ مدنى سالفة الذكر تفرض إذن — كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى[3] — على المعير التزامين : الالتزام الأول التزام إيجابى بتسليم الشيء إلى المستعير . والالتزام الثانى التزام سلبى بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية ، ويقضى عليه هذا الالتزام بألا يسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه ، وألا يتعرض للمستعير فى استعماله لذلك الشيء ، بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض .

وقد أحسن التقنين المدنى الجديد صنعاً هنا — كما أحسن صنعاً عندما عرض لعقد القرض — فى إبراز هذا الالتزام السلبى . فهو التزام فى ذمة المستعير دائماً ، سواء كانت العارية عقداً عينياً كما كانت فى التقنين المدنى السابق[4] ، أو عقداً رضائياً كما أصبحت فى التقنين المدنى الجديد . وإيراد

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٨٦٠ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨٧٠ — فقرة ٨٧٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ — ص ٦٦٩ .

(٤) انظر فى القانون الفرنسى — حيث العارية عقد عينى — فى أن التزام المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء ليس إلا الالتزام العام الواجب على كل متعاقد فى أن يحترم ما تعاقد عليه ، فإذا استرد المعير الشيء من المستعير قبل انتهاء العارية كان هذا منه غشاً : بودرى وثال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ وفقرة ٦٦٣ ص ٤٠٠ — أنسيكلوبيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١٦٢ . وظاهر أن المعير لا يرتكب غشاً فى استرداد الشيء المعار إلا إذا كان ملتزماً بتركه للمستعير ينتفع به ، فوجب إذن إيجاد هذا الالتزام أولا فى ذمة المعير حتى نصل منه إلى الغش .

هذا الالتزام السلبي فى جانب المستعير يفسر فى وضوح كيف يجرى فسخ العارية إذا أخل المستعير بالتزامه من المحافظة على العين ومن استعمالها على الوجه المقرر . فهذان الالتزامان متقابلان ، فإذا أخل المستعير بالتزامه جاز للمعير أن يطلب فسخ العارية فيتحلل من التزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل انتهاء العارية . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك[١] ، وتقدم مثل هذا فى عقد القرض[٢] .

المبحث الثانى

رد المصروفات

٨٤٤ – *نص قانونى* : تنص المادة ٦٣٧ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات » .

« ٢ – أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يحوز الشيء وهو سيئ النية[٣] » .

ويقابل هذا النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧١/٥٧٣[٤] .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) الوسيط ٥ فقرة ٢٩٩ – قارن محمود جمال الدين زكى فقرة ١٣٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٣ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٥ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٠ – ص ٦٧٢) .

(٤) التقنين المدنى القديم م ٤٧١/٥٧٣ : للمستعير الحق فى طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التى اضطر لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار .

(وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المدنى الجديد . وينوه التقنين المدنى القديم بإخبار المعير بما يقوم به المستعير من مصروفات ضرورية قبل الإنفاق إذا تمكن من ذلك . والمقصود بالمصروفات اللازمة لوقاية الشيء المعار المصروفات اللازمة لصيانته الصيانة المعتادة ، ولذلك جعلت على المستعير) .

لا مقابل — وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٣٦ — وفى التقنين المدنى العراق م ٨٤٩ — وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٩ و ٧٥١[1] .

٨٤٥ — أنواع المصروفات التى يقوم المستعير بإنفاقها : تتنوع المصروفات التى يقوم المستعير بإنفاقها على الشىء المعار ، ولكل نوع حكمه .

فهناك مصروفات يقتضيها استعمال الشىء المعار الاستعمال المعتاد ، وكذلك مصروفات صيانة الشىء الصيانة المعتادة ، وهذه كلها يتحملها المستعير وفقاً لأحكام المادة ٦٤٠ مدنى وسيأتى بيانها[2] . وأقرب نظير لها فى عقد الإيجار هى المصروفات التى تقتضيها الترميمات التأجيرية ، والمستأجر كالمستعير هو الذى يتحملها . ويمكن اعتبار بعض هذه المصروفات نظيراً للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولكن المستعير هو الذى يتحملها لا المعير ، بخلاف الإيجار فالمؤجر هو الذى يتحملها لا المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن العارية تبرع والإيجار معاوضة .

وهناك مصروفات ضرورية لحفظ الشىء المعار من الهلاك ، ونظيرها فى

---

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى : لا مقابل (ومن ثم تطبق القواعد العامة الواردة بالمادة ٩٣١ مدنى سورى ، وهى تؤدى إلى نفس النتائج التى أخذ بها التقنين المصرى) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٦ (مطابق) .

التقنين المدنى العراق م ٨٤٩ : إذا أنفق المستعير على الشىء المعار مصروفات اضطرارية لحفظه من الهلاك ، التزم المعير أن يرد إليه هذه المصروفات . (وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين المصرى . وقد سكت التقنين العراق عن المصروفات النافعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة الواردة فى المادة ١١٦٧/٢ منه) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير فى الحالتين الآتيتين : (أولا) إذا أنفق نفقات ضرورية لأجل صيانة العارية . (ثانياً)...

م ٧٥١ : للمستعير أن يحبس العارية إلى أن يستوفى من العين التعويضات الواجبة له .

(وأحكام التقنين اللبنانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى . وقد سكت التقنين اللبنانى عن المصروفات النافعة اكتفاء بالقواعد العامة) .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٨٥٦ .

الإيجار المصروفات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك . وهذه المصروفات في الحالتين يتحملها المعير أو المؤجر .

وهناك مصروفات نافعة ينفقها المستعير ، دون أن يقتضيها استعمال الشيء الاستعمال المعتاد أو صيانته الصيانة المعتادة ، وإنما قصد المستعير من ورائها تحسين الشيء وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به . وهذه يرجع بها المستعير على المعير في حدود ضيقة سنبينها فيما يلي . ونظير هذه المصروفات في الإيجار هي المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة ، وقد وردت أحكامها في المادة ٥٩٢ مدني وسبق تفصيلها[١] .

ونتولى هنا بيان حكم المصروفات الضرورية لحفظ الشيء المعار من الهلاك ، وحكم المصروفات النافعة[٢] . أما غير ذلك من المصروفات فسنبحثه عند الكلام في التزامات المستعير[٣] .

٨٤٦ — **المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك :** هذه يستردها المستعير كاملة ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٣٧ مدني سالفة الذكر على هذا الحكم صراحة ، فقضت بأنه « إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات » .

ويقال عادة إن هذا الالتزام في ذمة المعير برد المصروفات الضرورية لا ينشأ من عقد العارية ، وإنما ينشأ من واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها ، فهو ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب[٤] . ولكن الأولى

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٣٠ وما بعدها .

(٢) وتبقى المصروفات الكمالية التي ينفقها المستعير على الشيء المعار ، وهذه تسرى عليها أحكام الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجرى بما يأتي : « فإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدث من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة » .

(٣) انظر ما يلي فقرة ٨٥٤ وما بعدها .

(٤) ولما كان الالتزام على هذا القول لا ينشأ من عقد العارية ذاته ، فإن الاستناد إليه القول بأن العارية — عندما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم وبفرض أنها كانت إذ ذاك عقداً ملزماً لجانب واحد على غير ما نراه — عقد ملزم للجانبين غير تام (contrat synallagmatique imparfait) استناد غير سديد (بودرى وثال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ ص ٣٦٧ — الوسيط ١ فقرة ٥٧) .

أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية ، إذ النص صريح فى أن المعير يلتزم برد المصروفات الضرورية ، وهو إنما يلتزم بها بوصف أنه معير ، فعقد العارية إذن هو الذى يرتب هذا الالتزام فى ذمته[1].

٨٤٧ – المصروفات النافعة : وهذه ورد فى شأنها نص عام هو الفقرة الثانية من المادة ٩٨٠ مدنى ، وتجرى بما يأتى : « أما المصروفات النافعة فيسرى فى شأنها أحكام المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ » . والمادة ٩٢٤ مدنى تعرض لحالة من يحوز الشىء وهو سيئ النية ، وتعرض المادة ٩٢٥ مدنى لحالة من يحوز الشىء وهو حسن النية . فجاءت الفقرة الثانية من المادة ٦٣٧ مدنى تبين بأية الحالتين نأخذ إذا أنفق المستعير على الشىء المعار مصروفات نافعة ، فهى كما رأينا تقول : « أما المصروفات النافعة فتتبع فى شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التى ينفقها من يحوز الشىء وهو سيئ النية » . فتسرى إذن على هذه المصروفات أحكام المادة ٩٢٤ مدنى . ذلك لأن المستعير – كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى – « يعلم أنه ليس مالكاً للشىء ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التى ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعة ذلك[2] » .

وتنص المادة ٩٢٤ مدنى ، الواجبة التطبيق فى المصروفات النافعة كما قدمنا ، على ما يأتى : « ١ – إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة

---

(١) كولان وكابيتان ودى لامور انديير ٢ فقرة ١٢١٦ – وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير ، وجب عليه أن يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشىء ، فإذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه النفقات كى يحفظ الشىء إلى أن يرده ، وجب على المعير أن يرد إليه هذه النفقات ، ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطأه فى حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١) .

ويلتزم المعير برد المصروفات الضرورية حتى لو هلك الشىء دون خطأ من المستعير ، وحتى لو أراد المعير ترك الشىء (abandon) (بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦٨ – انسيكلوبيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١٦٨) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١ .

الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هـذه المنشآت .
٢ – ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة » . فيسترد المستعير إذن من المعير ، فى مقابل ما أنفقه من المصروفات النافعة ، أقل القيمتين ، قيمة ما أنشأه مستحق الإزالة أو مبلغ يساوى ما زاد فى قيمة الشيء بسبب ما قام بإنشائه . على أنه يجوز له أن يطلب نزع ما أنشأه على نفقته ، إن كان ذلك لا يلحق بالشيء المعار ضرراً ولم يختر المعير استبقاء ما أنشأه المستعير مع رد أقل القيمتين السالف ذكرهما . ويجوز دائماً للمعير ، بدلا من أن يدفع أقل القيمتين ، أن يطلب من المستعير أن يزيل على نفقته ما أنشأه ، مع التعويض إن كان له وجه .

ويقال عادة إن التزام المعير برد أقل القيمتين مصدره ليس عقد العارية ، بل واقعة مادية هى واقعة الإنفاق ذاتها . فالالتزام هنا ، كالالتزام برد المصروفات الضرورية ، ليس بالتزام عقدى ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب . ولكن الأولى – هنا كما فى المصروفات الضرورية – أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية فيكون مترتبا على هذا العقد[1] .

٨٤٨ – حق الحبس : وتقضى الفقرة الثانية من المـادة ٢٤٦ مدنى بأن يكون لحائز الشيء ، إذا أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، أن يحبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له . فيجوز إذن للمستعير أن يحبس الشيء المعار ، حتى يسترد من المعير ما أنفقه من المصروفات الضرورية أو أقل القيمتين السالف ذكرهما فى حالة المصروفات النافعة . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً خاصاً فى هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٥٥ من المشروع تجرى بما يأتى : « للمستعير أن يحبس الشيء تحت يده حتى يستوفى ما يستحقه بمقتضى المادتين السابقتين من مصروفات وتعويضات » . والمقصود بالمصروفات الضرورى منها والنافع ، والمقصود بالتعويضات ما يستحق بسبب ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة[2] ، وقد رأينا القواعد العامة تقضى بثبوت حق الحبس وفقاً للمادة ٢/٢٤٦ مدنى .

---

(١) انظر آنفا فقرة ٨٤٦ .
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ فى الهامش .

المبحث الثالث

ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

٨٤٩ – نص قانونى : تنص المادة ٦٣٨ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – لا ضمان على المعير فى استحقاق الشىء المعار ، إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان ، أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق » .

« ٢ – ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشىء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك[1] » .

ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن هذه الأحكام تتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية : فى التقنين المدنى السورى م ٦٠٤ – وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٣٧ – وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٥٠ – وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٩ – ٧٥١[2] .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٤ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى فى العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كان يجرى على الوجه الآتى : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك » . وفى لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية على النص ، وصار رقمه ٦٦٦ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٥ . وفى لجنة مجلس الشيوخ عدلت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية على الوجه الآتى : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك » . فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٦٣٨ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٢ – ص ٦٧٤) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٧ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٥٠ (موافق) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير فى الحالتين الآتيتين : أولا – . . . ثانياً – إذا كانت العارية ذات عيوب أفضت إلى الإضرار بمستعملها .

٨٥٠ — الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية : ويخلص من النص المتقدم الذكر أن الأصل هو عدم ضمان المعير لاستحقاق الشيء المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية . فالعارية عقد تبرع ، والمفروض أن المعير إنما التزم بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار لا بتمكينه من هذا الانتفاع ، وهذا بخلاف الإيجار إذ العقد معاوضة فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ولهذا رأينا المعير يسلم الشيء المعار بالحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية ، ونراه هنا لا يضمن استحقاق الشيء المعار ولا يضمن ما ينطوي عليه من عيوب خفية . أما المؤجر فقد رأيناه يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع بها ، ويضمن الاستحقاق والعيوب الخفية .

والعارية في ذلك كالهبة ، وكلاهما عقد تبرع . فإن الواهب لا يضمن الاستحقاق ولا العيوب الخفية ، إلا إذا وجد اتفاق على الضمان أو تعمد الواهب إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض[1] .

٨٥١ — حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية: على أن المعير يضمن الاستحقاق والعيوب الخفية في حالتين استثنائيتين :

(الحالة الأولى) إذا كان المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب. ولا يكفي في ذلك أن يقرر للمستعير أنه يملك حق التصرف في المنفعة أو أن الشيء غير معيب ، بل يجب أن يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء

— م ٧٥٠ : على أن المعير لا يكون مسئولا : أولا – إذا كان جاهلا السبب الذي أدى إلى انتزاع العارية بدعوى الاستحقاق أو جاهلا عيوبها الخفية . ثانياً – إذا كانت العيوب أو المخاطر ظاهرة إلى حد أنه كان يسهل على المستعير أن يعرفها . ثالثاً – إذا كان المعير قد نبه المستعير إلى وجود تلك العيوب أو المخاطر أو إلى خطر انتزاعها بدعوى الاستحقاق . رابعاً – إذا كان الضرر لم ينجم إلا عن خطأ المستعير أو إهماله .

م ٧٥١ : للمستعير أن يحبس العارية إلى أن يستوفي من المعير التعويضات الواجبة له .

(وتختلف أحكام التقنين اللبناني عن أحكام التقنين المصري في أن الأصل في التقنين اللبناني أن يضمن المعير الاستحقاق والعيب الخفي ، ولكنه استثناء يعفى المعير من الضمان إذا كان يجهل سبب الاستحقاق أو العيب ، أو كان المستعير يعلم سبب الاستحقاق أو العيب عن طريق المعير أو عن طريق أنها ظاهرة بحيث يسهل عليه أن يعرفها ، أو كان هناك خطأ من المستعير) .

(١) الوسيط ٥ فقرة ١٠٨ وما بعدها .

العيب . ويجب من جهة أخرى أن يكون المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمناً عن حقه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « نظراً لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه ، إلا إذا كان عالماً بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعمد إخفاءه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض فى ذلك طبعاً أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لو علم فلا محل لمسئولية المعير »[1] .

وعبء الإثبات يقع على المستعير ، فعليه أن يثبت أن المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ومتى أثبت ذلك ، رجع على المعير بالتعويض .

ولكن فى ضمان العيوب الخفية لا يلزم المعير بتعويض المستعير إلا عن الضرر الذى يسببه العيب ، فلا يعوض المستعير إذن عن العيب ذاته أى عن نقص الانتفاع بالعين بسبب العيب . وإنما يعوضه عما سببه العيب من الأضرار ، كأن كان الشيء المعار حيواناً مصاباً بمرض معد خفى فأعدى حيوانات المستعير ، أو كان آلة ميكانيكية بها عيب خفى فأتلفت مالاً للمستعير بسبب هذا العيب ، أو كان داراً انهدمت بسبب عيب خفى فيها فألحق انهدامها ضرراً بمال للمستعير وضعه فى هذه الدار . وكان المشروع التمهيدى لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٣٨ مدنى يلزم المعير بتعويض المستعير عن الضرر الذى يلحقه بسبب العيب ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ أدخلت تعديلاً فى هذه العبارة ، فصار المعير ملزماً بتعويض المستعير عن كل ضرر يسببه العيب ، حتى لا يكون العيب نفسه محلاً للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذى يسببه العيب[2] .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ وانظر آنفاً فقرة ٨٤٩ فى الهامش — وقد تقدم مثل ذلك تماماً فى ضمان الواهب للعيوب الخفية فى الموهوب ، حيث أجرى نفس التعديل فى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب (انظر الوسيط ٥ فقرة ١١٥) . فأرادت لجنة مجلس الشيوخ أن تنسق النصوص ، فأجرت من التعديل فى ضمان المعير للعيوب الخفية ما سبق أن أجرى =

(الحالة الثانية) إذا كان المعير قد اتفق مع المستعير على أن يضمن له استحقاق الشيء أو يضمن سلامته من العيوب. فى هذه الحالة يكون المعير ضامناً، ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الاتفاق الذى تم بينه وبين المستعير. ويجب ألا يتوسع فى تفسير هذا الاتفاق، والشك يفسر لمصلحة المعير، لا لأنه هو المدين بالضمان فحسب، بل أيضاً لأن الأصل فى العارية عدم الضمان كما سبق القول.

٨٥٢ – حق الحبس : وقد قدمنا أن المشروع التمهيدى كان يقضى فى المادة ٨٥٥ منه بأن للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده حتى يستوفى التعويضات المستحقة له بسبب ضمان المعير، وأن هذا النص قد حذف فى لجنة المراجعة «اكتفاء بالقواعد العامة»[1]. وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد: «ليس فى التقنين الحالى (القديم) ولا فى أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير فى حبس الشيء المعار إلى أن يسترد ما أنفقه فى المحافظة على الشيء، وذلك بالرغم من أن پوتييه كان يعترف بحق الحبس فى هذه الحالة: پوتييه فى الالتزامات نبذة ٤٣ ونبذة ٨٢؛ وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة: تقنين كوبيك م١٧٧٠ والتقنين المراكشى م٨٤٦، وجعلته مقصورا على المصروفات التى يجوز للمستعير أن يستردها دون التعويضات التى تجب له بسبب الاستحقاق أو العيوب الخفية. ولما لم يكن هناك من سبب للتفرقة بين المصروفات والتعويضات فى هذا الشأن، فقد قرر المشروع حق الحبس فى الحالتين، متمشيا فى ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبنانى فى المادة ٧٥١»[2].

ولما كان النص سالف الذكر قد حذف فى لجنة المراجعة وتقرر الاكتفاء

= من تعديل فى ضمان الواهب لهذه العيوب. ولما كان التضييق فى التزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير، فإذا ثبت – كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى – أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المعير، فلا يستفيد المعير من هذا التضييق فى التزامه (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ – وانظر بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٤ – محمود جمال الدين زكى فقرة ١٣٢).

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٤٨.

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ فى الهامش.

بالقواعد العامة ، فإن هذه القواعد يتضمنها نص الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ مدنى ويجرى بما يأتى : « لكل من التزم بأداء شىء أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به ، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا » . كذلك تنص المادة ١٦١ مدنى على أنه « فى العقود الملزمة للجانبين ، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به » . فبموجب حق الحبس بوجه عام المقرر فى النص الأول ، وبموجب الدفع بعدم التنفيذ المقرر فى النص الثانى ، يجوز للمستعير أن يحبس الشىء المعار تحت يده فيوقف تنفيذ التزامه برده حتى يستوفى التعويض المستحق له بسبب العيب ، أو بسبب الاستحقاق على أن يكون الاستحقاق جزئياً حتى يحبس المستعير ما لم يستحق من الشىء ، أما إذا كان الاستحقاق كليا فلا سبيل إلى الحبس .

الفرع الثانى

التزامات المستعير

٨٥٣ — *التزامات ثلاثة* : يلتزم المستعير بأن يستعمل الشىء المعار على الوجه الواجب ، وبالمحافظة عليه ، وبرده عند انتهاء العارية .

المبحث الأول

استعمال الشىء المعار على الوجه الواجب

٨٥٤ — *نصوص قانونية* : تنص المادة ٦٣٩ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — ليس للمستعير أن يستعمل الشىء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشىء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » .

« ٢ — ولا يكون مسئولا عما يلحق الشىء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذى تبيحه العارية » .

وتنص المادة ٦٤٠ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — إذا اقتضى استعمال الشىء نفقة من المستعير ، فليس له استردادها ؛ وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشىء صيانة معتادة » .

« ٢ — وله أن ينزع من الشىء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشىء إلى حالته الأصلية »[1] .

وتقابل هذه النصوص فى التقنين المدنى القديم المواد ٤٦٩ — ٤٧١/ ٥٧٠ — ٥٧٣[2] .

وتقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى م ٦٠٥ — ٦٠٦ — وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٣٨ — ٦٣٩ — وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٥١—٨٥٦ وم ٨٥٩ — وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٣٥ — ٧٣٩ وم ٧٤٣ و م ٧٤٦ و م ٧٥٣[3] .

---

(١) تاريخ النصوص :

م ٦٣٩ : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٦ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظى طفيف ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٦٧ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٥ — ص ٦٧٧) .

م ٦٤٠ : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٧ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٦٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٠ (مجموعة الاعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٧ — ص ٦٧٩) .

(٢) التقنين المدنى القديم م ٤٦٩ /٥٧٠ — ٥٧١ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناءاً تاماً ، ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعير .

م ٤٧٠/ ٥٧٢ : إذا استعمل المستعير الشىء المستعار فى غير ما أعد له ، أو استعمله بعد الزمن المتفق عليه ، كان ملزماً بتعويض مساو لقيمة الأجرة ، مع تعويض التلف الحاصل من الإفراط فى استعماله .

م ٤٧١ /٥٧٣ : للمستعير الحق فى طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التى اضطر لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشىء المستعار .

(وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٠٦ — ٦٠٦ (مطابقتان) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٨ – ٦٣٩ (مطابقتان) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٥١ : إذا قيد المعير نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل العارية فى غير الوقت والمكان المعينين . وليس له مخالفة نوع الاستعمال المأذون به ومجاوزته إلى ما فوقه ضرراً ، وإنما له استعماله استعمالا مماثلا لما قيد أو أخف ضرراً .

م ٨٥٢ : إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع فى الوقت والمكان ونوع الاستعمال . جاز له أن ينتفع بالعارية فى أى وقت وفى أى مكان وبأى استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المعهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها .

م ٨٥٣ : ١ – إذا أطلق المعير للمستعير الإذن بالانتفاع ولم يعين منتفعاً ، جاز للمستعير أن ينتفع بنفسه بالعين المعارة وأن يعيرها لمن شاء ، سواء كانت مما يختلف باختلاف المستعمل أو لا ، ما لم يكن قد استعملها بنفسه وكانت مما يختلف بالاستعمال فليس له بعد ذلك إعارتها إلى غيره . ٢ – وإن قيدها المعير وعين منتفعاً ، يعتبر تعيينه . فإذا خالف المستعير القيد وهلكت العارية ضمن . ٣ – وإذا نهى المعير المستعير عن إعارة العين لغيره فأعارها وهلكت العارية ، يضمن المستعير .

م ٨٥٤ : يجوز للمستعير أن يودع العارية فى كل موضع يملك فيه الإعارة ، فإن هلكت عند الوديع بلا تعديه فلا ضمان . ولا يجوز له الإيداع فى جميع المواضع التى لا يملك فيها الإعارة ، فإن أودعها فهلكت عند الوديع فعلى المستعير ضمانها .

م ٨٥٥ : ١ – ليس للمستعير أن يؤجر العارية ولا أن يرهنها بدون إذن المعير . ٢ – فإن آجرها بلا إذنه فهلكت فى يد المستأجر أو تعيبت . فللمعير الخيار إن شاء ضمن المستعير وإن شاء ضمن المستأجر . فإن ضمن المستعير فلا رجوع له على أحد بما ضمنه ، وإن ضمن المستأجر فله الرجوع على المستعير إذا لم يعلم وقت الإجارة أنها عارية فى يده . وإن رهنها بلا إذن المعير وهلكت فى يد المرتهن وضمن المعير المستعير ، يتم الرهن فيما بين المستعير الراهن وبين المرتهن .

م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

م ٨٥٩ : إذا حدث فى استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالا معتاداً .

(وأحكام التقنين العراقى لا تختلف فى مجموعها عن أحكام التقنين المصرى إلا فى بعض التفصيلات ، أهمها أن المستعير فى التقنين العراقى له أن يعير العارية ما لم يمنعه المعير ، أما فى التقنين المصرى فلا يجوز أن يعير العارية إلا بإذن المعير) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٣٥ : لا يجوز للمستعير أن يخرج فى استعمال العارية عن الوجه والحد المنصوص عليهما فى العقد أو المستفادين من العرف .

م ٧٣٦ : يجوز للمستعير أن يستعمل العارية بنفسه ، وأن يعيرها أو يتنازل عن استعمالها لشخص آخر بلا مقابل ، ما لم تكن الإجارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص ، يحول دون تصرفه على هذا المنوال .

م ٧٣٧ : لا يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المعير .

م ٧٣٨ : يجب على المستعير أن يتحمل : ١ – النفقات العادية لصيانة العارية . ٢ – النفقات اللازمة لاستعمال العارية .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشىء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن . –

٨٥٥ — كيفية استعمال الشىء المعار : للمستعير حق استعمال الشىء المعار إلى أن تنتهى العارية ، وهذا هو الغرض الأساسى الذى قصد إليه من العقد . على أنه يتقيد فى استعمال الشىء المعار بالوجه المعين وبالقدر المحدد . ويتبين ذلك أولا من الرجوع إلى العقد . فإذا كان المعير قد قيد فى العارية نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل الشىء المعار فى غير الوجه المبين فى العقد أو فى غير الوقت أو المكان المعين . فإذا لم يبين العقد كيفية الاستعمال ، وجب الرجوع إلى طبيعة الشىء ، فسيارة الركوب لا تستعمل للنقل ، والجراج لا يستعمل مخزناً ، والأوانى المنزلية لا تستعمل إلا للأغراض التى أعدت لها بطبيعتها . وقد يعين العرف كيفية الاستعمال ووقته ومكانه ، ويقع ذلك فى إعارة الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والمجوهرات والمصاغ وغيرها من الأشياء الثمينة . وتقول المادة ٨٥٢ مدنى عراقى فى هذا الصدد : « إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع فى الوقت والمكان ونوع الاستعمال ، جاز له أن ينتفع بالعارية فى أى وقت وفى أى مكان وبأى استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المعهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها »[1] .

= م ٧٤٣ : إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص مباشرة الدعوى التى كان يحق له أن يقيمها على المستعير .

م ٧٤٦ : لا يكون المستعير مسئولا عن هلاك العارية أو تعيبها إذا كانا ناشئين عن استعماله إياها استعمالا عاديا منطبقا على الاتفاق المعقود بين الفريقين . وإذا ادعى المعير أن المستعير أساء استعمالها ، لزمه أن يقيم البينة .

م ٧٥٣ : إن حق المعير فى مقاضاة المستعير وحق المستعير فى مقاضاة المعير فى الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و٧٣٥ و٧٣٧ يسقطان بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

(وأهم الفروق بين التقنين اللبنانى والتقنين المصرى أن المستعير فى التقنين اللبنانى يستطيع أن يعير العارية دون إذن المعير ، ما لم تكن العارية معقودة لاعتبار شخصى فيه أو لاستعمال معين خاص ، ويكون للمعير دعوى مباشرة قبل المستعير من الباطن ، وإذا تعدد المستعيرون كانوا متضامنين ، وتسقط دعوى العارية فى بعض الحالات بانقضاء ستة أشهر من يوم رد العارية بالنسبة إلى المعير أو من يوم انتهاء العقد بالنسبة إلى المستعير) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « فإذا كان الشىء =

وما دام المستعير لم يخرج فى استعمال العارية عن الوجه المعين وبالقدر المحدد على النحو الذى أسلفناه ، فإنه لا يكون مسئولا عما يلحق بالشىء المعار من تغيير أو تلف بسبب هذا الاستعمال (م ٦٣٩/٢ مدنى) . وتقول المادة ٨٥٩ مدنى عراقى فى هذا الصدد : « إذا حدث فى استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالا معتاداً »[1] .

٨٥٦ – مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة : وقد يقتضى استعمال الشىء المعار مصروفات ، فهذه يتحملها المستعير . مثل ذلك أن يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية ، فمصروفات البنزين للسيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير . وتقول المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشىء . فإذا أنفق على الشىء المعار ما يلزم لإعداده للاستعمال ، فإنه لا يرجع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشىء المعار واعتماده على

= معاراً لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزاً لحقه ، بل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال . وكذلك الحال لو أن العارية حددت بوقت معين ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشىء بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتاً ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشىء إلا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعار شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، فاستبقاها المستعير عنده عدة أشهر دون مقتض ، فإنه يكون مسئولا عن تعويض يماثل أجرتها فى هذه المدة ، كما يكون مسئولا عما أصاب الآلة من التلف بسبب الإفراط فى الاستعمال (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ومادام المستعير مراعياً حدود الاستعمال الذى يبيحه له الاتفاق ، فإنه لا يسأل عما يصيب الشىء بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغيير أو تلف أو نقصان (استهلاك تدريجى) ، لأن ذلك يعتبر ملازماً لطبيعة العارية ويجب على المعير أن يتوقعه (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٦) .

والعارية تنقل إلى المستعير حراسة الشىء ، فيكون مسئولا عما يحدثه الشىء من الضرر للغير ، كما إذا استعار شخص سيارة فدهس بها أحد المارة (بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٣١ فقرة ٤٥٠) .

العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشيء للاستعمال»[1]. فإذا استعار شخص سيارة لرحلة هامة ، وكانت السيارة فى حاجة إلى إصلاحات جسيمة ليمكن استعمالها ، ولم يكن المستعير على علم بذلك ، ولا هو يستطيع تأخير رحلته ، فاضطر إلى القيام بهذه الإصلاحات فجشمته نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التى أفادها من السيارة ، فإنه يرجع بهذه النفقات على المعير ، لا باعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ، ولا باعتبارها مصروفات نافعة وإلا لما استطاع الرجوع بها كاملة ، وإنما باعتبارها مصروفات غير عادية لاستعمال الشيء المعار[2] .

كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة ، فتشحيم السيارة وتزييتها عليه ، وكذلك مؤونة الدواب والمواشى ، وأعمال الصيانة اللازمة للآلات الزراعية ، وما إلى ذلك .

وقد قدمنا أن هناك نوعين آخرين من المصروفات ، المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك والمصروفات النافعة . وهذه وتلك غير مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة التى نحن بصددها ، وقد بينا أحكامها فيما تقدم[3].

وإذا اقتضى استعمال الشيء المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده ، كما إذا استعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاضرات فاقتضى الأمر أن يجهز القاعة بأثاث أضافه إليها أو بمقاعد ثابتة فى الأرض فإن له بعد انتهاء العارية أن ينزع ما أضافه على أن يعيد القاعة إلى حالتها الأصلية (م ٦٤٠ / ٢ مدنى) . وكذلك لو استعار سيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء ، فيجوز له عند انتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية .

٨٥٧ — عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير : ولما كانت العارية تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذ هى تتمحض تبرعاً له ، فقد قضت

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٨ .

(٢) ويقول الأستاذ محمود جمال الدين زكى فى هذا الصدد : « و لا نرى من جانبنا لهذا الاستثناء أساساً قانونياً ، وكان الأولى وضعه بين نصوص المادة ٦٤٠ بدلا من إيراده تعليقا عليها فى المذكرة التفسيرية (محمود جمال الدين زكى فقرة ١٣٥) . على أن النص ليس إلا تفسيراً مقبولا لنية المتعاقدين ، فإن قصدا غير ذلك وجبت مراعاة ما قصداه .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٤٥ — فقرة ٨٤٧ .

العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدنى بأنه لا يجوز للمستعير « دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » . فلا يجوز إذن للمستعير ، دون إذن المعير ، أن يؤجر الشيء المعار أو يرهنه أو يعيره أو ينزل عن استعماله لشخص آخر بأى حال . فإذا فعل ، جاز للمعير فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض(١) .

وإذا حصل المستعير على إذن المعير فأعار الشيء المعار أو أجره أو رهنه ، فإن العلاقة ما بين المعير والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة ، بل يتوسط بينهما المستعير كما تقضى القواعد العامة(٢) .

المبحث الثانى

المحافظة على الشيء المعار

٨٥٨ – نص قانونى : تنص المادة ٦٤١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ – على المستعير أن يبذل فى المحافظة على الشيء العناية التى يبذلها فى المحافظة على ماله دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الرجل المعتاد » .

« ٢ – وفى كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجيء أو قوة قاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه(٣) » .

---

(١) والتقنينان العراقى واللبنانى على خلاف ذلك ، ففيهما يجوز للمستعير بغير إذن المعير أن يعير من الباطن الشيء المعار « ما لم تكن الإعارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص يحول دون تصرفه على هذا المنوال » (م ٧٣٦ لبنانى) . ولكن ، حتى فى هذين التقنينين ، لا يجوز للمستعير أن يرهن الشيء المعار أو أن يؤجره بدون إذن المعير .

(٢) وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى نص خاص يوجد هذه العلاقة المباشرة ، فقد نصت المادة ٧٤٣ من هذا التقنين على أنه « إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص الدعوى التى كان يحق له أن يقيمها على المستعير » .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وفى لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل طفيف فأصبح –

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادتين ٤٦٨ – ٥٦٩/٤٦٩ – ٥٧٠ [1] .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى م ٦٠٧ – وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٤٠ – وفى التقنين المدنى العراق م ٨٥٧ – ٨٥٨ – وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٣٤ وم ٧٣٩ وم ٧٤٧ – ٧٤٨ وم ٧٥٣ [2] .

= مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٦٩ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٠ – ص ٦٨٣) .

(١) التقنين المدنى القديم م ٥٦٩/٤٦٨ : المستعير ضامن لضياع الشىء المستعار أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ، ولو كان التقصير يسيراً .

م ٥٧٠/٤٦٩ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاماً . ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعير .

(والمعيار الذى اتخذه التقنين المدنى القديم ليقيس به العناية المطلوبة من المستعير غير واضح ، فهو فى نص يجعله مسئولا عن التقصير اليسير فيكون المعيار هو عناية الرجل المعتاد ، وفى نص آخر يتطلب منه أن يعتنى بصيانة الشىء المعار « اعتناء تاماً » مما يحمل على القول بأن العناية المطلوبة أعلى من عناية الرجل المعتاد . أما التقنين المدنى الجديد فواضح ، إذ هو يطلب عناية الرجل المعتاد على ألا تنزل عن عناية المستعير بماله الخاص . ثم يطلب فوق ذلك من المستعير أن يضحى بماله لإنقاذ الشىء المعار) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٦٠٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٤٠ (مطابق) .

التقنين المدنى العراق م ٨٥٧ : العارية أمانة فى يد المستعير ، فإن هلكت أو ضاعت أو نقصت قيمتها بلا تعد منه ولا تقصير لا يلزمه الضمان .

م ٨٥٨ : ١ – إذا كان فى إمكان المستعير منع التلف عن العارية بأى وجه ولو بتضحية من ماله ولم يمنعه ، وجب عليه الضمان . وإن أخذ العارية غاصب ولم يقدر المستعير على دفعه ، فلا ضمان عليه . ٢ – وإذا قصر المستعير فى رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً ، فعليه الضمان .

(ويبدو أن التقنين العراق يأخذ بمعيار الرجل المعتاد ، دون أن يشترط كالتقنين المصرى عدم النزول عن عناية المستعير بماله . ولكن التقنين العراق يتفق مع التقنين المصرى فى إيجاب أن يضحى المستعير بماله لإنقاذ الشىء المعار) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى : م ٧٣٤ : يجب على المستعير أن يسهر باهتمام على حفظ العارية . ولا يجوز له أن يعهد فى حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة . وإذا خالف =

٨٥٩ — التزام المستعير بالمحافظة على الشىء التزام ببذل عناية :
كانت نظرية تدرج الخطأ (gradation des fautes) ، وهى نظرية قديمة مهجورة ، تقسم الخطأ العقدى غير العمد إلى أقسام ثلاثة : خطأ جسيم وخطأ يسير وخطأ تافه . وتقسم العقود إلى طوائف ثلاث : عقد لمنفعة الدائن وحده كالوديعة وفيه لا يسأل المودع عنده إلا عن الخطأ الجسيم ، وعقد لمنفعة المتعاقدين معاً كالإيجار وفيه يسأل المستأجر عن الخطأ اليسير ، وعقد لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتى عن الخطأ التافه . فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسئولا ، فى المحافظة على الشىء المعار ، عن خطأه الجسيم وعن خطأه اليسير وعن خطأه التافه جميعاً ، وذلك لأن العقد لمنفعته وهو محض تبرع له .

= حكم الفقرة السابقة ، فهو لايضمن خطأ هذا الشخص فقط ، بل يضمن أيضاً الطوارئ الناجمة عن القوة القاهرة .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشىء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .

م ٧٤٧ : يكون المستعير مسئولا عن تعيب العارية وعن هلاكها الناجمين عن قوة قاهرة : أولا — إذا أساء استعمالها . ثانياً — إذا استخدمها لغير ماعينت له بطبيعتها وبمقتضى الاتفاق ، ثالثاً — إذا كان فى حالة التأخر عن الرد . رابعاً — إذا أهمل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيانة العارية أو تصرف فيها لمصلحة شخص آخر بلا إذن من المعير فى حين أن الإعارة عقدت لاعتبار يرجع إلى شخصه .

م ٧٤٨ : كل اتفاق يلقى على المستعير تبعة الطوارئ الناجمة عن قوة قاهرة ، فيما خلا الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يكون باطلا ، ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بإعفائه مقدما من تبعة خطأه أو إهماله .

م ٧٥٣ : إن حق المعير فى مقاضاة المستعير وحق المستعير فى مقاضاة المعير فى الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و٧٣٥ و٧٣٧ تسقط بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقـــد .

(ويبدو أن التقنين اللبنانى يطلب من المستعير ، كالتقنين الفرنسى ، عناية الرجل المعتاد . ولكنه ، خلافاً للتقنين الفرنسى والتقنين المصرى ، لا ينص على وجوب تضحية المستعير بماله لإنقاذ الشىء المعار . ويوجب التقنين اللبنانى التضامن فيما بين المستعيرين المتعددين ، ويسقط دعوى المسئولية بستة أشهر ، ويجعل الاتفاق على تشديد المسئولية أو على تخفيفها باطلا ، وفى هذا كله يختلف عن التقنين المصرى حيث لا يوجد نص فى هذه المسائل فتسرى القواعد العامة وتؤدى هذه القواعد إلى عكس هذه الحلول) .

ولكن هذه النظرية منتقدة ، وقد هجرت منذ عهد طويل[1] . وأخذ التقنين المدني الجديد بالنظرية الحديثة ، وهي التي تقسم الالتزام إلى التزام بتحقيق غاية والتزام ببذل عناية . ففي الالتزام بتحقيق غاية يكون المدين مسئولا إذا لم تتحقق الغاية ، ولو لم يثبت خطأ في جانبه ، لأن عدم تحقق الغاية يعتبر هو الخطأ ذاته ، ولا تنتفي مسئوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي ، والسبب الأجنبي لا ينفي الخطأ وإنما ينفي علاقة السببية . وفي الالتزام ببذل عناية ، يكون المدين قد نفذ التزامه إذا هو بذل العناية التي يتطلبها منه القانون . والأصل في هذه العناية أن تكون عناية الرجل المعتاد ، وقد تزيد أو تنقص طبقاً للاتفاق أو لنص في القانون . وقد نص القانون في الإيجار على عناية الرجل المعتاد لأن المستأجر يدفع أجراً ، ونص في الوديعة بغير أجر على عناية المودع عنده في المحافظة على ماله دون أن يكلف أزيد من عناية الرجل المعتاد لأن المودع عنده متبرع ، ونص في العارية كما رأينا على عناية الرجل المعتاد دون أن ينزل عن عنايته بماله لأن المستعير متبرع له[2] .

٨٦٠ – الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي : ونرى من ذلك أن القانون وضع ، لقياس العناية المطلوبة من المستعير في المحافظة على الشيء المعار ، معيارين أحدهما مادي والآخر شخصي ، وأخذه بالأعلى من هذين المعيارين . فالمستعير يجب عليه أولا أن يبذل عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو المعار المادي . ثم إذا هو كان معروفاً بالإفراط في المحافظة على ماله إلى حد يعلو عن عناية الرجل المعتاد ، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد ، وهذا هو المعيار الشخصي . أما إذا كان معروفاً بالتفريط في المحافظة على ماله إلى حد يقل عن عناية الرجل المعتاد ، لم يجز له أن ينزل إلى هذا الحد ، بل يجب أن يلتزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد . فهو إذن بين المعيارين – المعيار المادي وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصي وهو عنايته في المحافظة على ماله – يؤخذ بالأعلى منهما كما سبق القول . والمعير في ذلك ينتفع بحرص المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ، ولا يضار من تقصيره إذا كان معروفاً

(١) انظر في عدم صحة النظرية الوسيط ١ فقرة ٤٣٠ .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ١ فقرة ٤٢٨ .

بالتفريط . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : بعد أن استعرضت المذاهب المختلفة فى هـذه المسألة المشدد منها والميسر والمتوسط[١] ، لذلك أخذ المشروع بحل وسط ، يلزم المستعير كبير العناية بمثل ما يبذله فى المحافظة على ماله الشخصى ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية . فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط[٢] » .

ومن ثم يكون المستعير مسئولا عن هلاك الشىء المعار أو تلفه أو تعيبه ، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليه العناية المطلوبة منه : عناية الرجل المعتاد أو عنايته هو فى المحافظة على ماله . فإذا أساء استعمال الشىء المعار ، أو استخدمه لغير ما أعد له أو لمدة أطول ، أو أهمل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيانته ، أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المعير ، أو عهد فى حفظه إلى شخص آخر دون ضرورة تدعو إلى ذلك ، كان هذا تقصيرا من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف (م ٧٣٤ وم ٧٤٧ لبنانى) . وإن غصب الشىء المعار غاصب ولم يقدر المستعير على دفعه فلا مسئولية عليه ، وإذا قصر المستعير فى رفع يد

---

(١) وتقول المذكرة فى هذا الشأن : « ذهبت الشرائع فى تحديد واجب المستعير فى المحافظة على الشىء المعار مذاهب شتى ، فاكتفى التقنين الفرنسى وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية . التقنين الفرنسى م ١٨٨٠ ، والتقنين الإيطالى م ١٨٠٨ ، والتقنين الهولندى م ١٧٨١ فقرة أولى ، وتقنين كويبك م ١٧٦٦ ، والمشروع الفرنسى الإيطالى م ٦٢٥ . وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير تجب عليه العناية التى يبذلها عادة فى المحافظة على ماله : التقنين البرتغالى م ١٥١٤ – ١٥١٥ ، والتقنين البرازيلى م ١٢٥١ . غير أن العناية التى تعودها المستعير فى أمواله قد تزيد أو تنقص من عناية الرجل المعتاد ، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف على المعير وهو متبرع أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعى أن العارية فى مصلحة المستعير وحده ، فتشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذ اقتضاه أكبر عناية ممكنة : التقنين الأرجنتينى م ٢٣٠٠ . ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالى (القديم) – م ٤٦٨ – ٥٦٩/٤٦٩ – ٥٧٠ – بأن المشرع المصرى أخذ بذلك أيضاً . غير أن هذا المذهب بالغ فى الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير – الذى يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله هو – ليس فقط بالعناية المعتادة التى يبذلها متوسط الناس ، بل بأقصى ما يتصور من العناية ، وفى هذا إرهاق له قد يصل إلى حد التعجيز » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨١ – ص ٦٨٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

الغاصب وكان ذلك ممكنا كان مسئولا (م ٨٥٨ عراقى) . وإذا كان المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر[1] . وإذا تعدد المستعيرون لم يكونوا متضامنين فى المسئولية ، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص القانون على التضامن[2] .

٨٦١ – حالة القوة القاهرة : والمستعير لا يكون مسئولا عن القوة القاهرة ، ولو ثبت أنه لم يبذل العناية المطلوبة . ذلك أن القوة القاهرة تنفى علاقة السببية بين الخطأ والضرر ، فيكون الضرر منسوبا إلى سبب أجنبى لا إلى خطأ المستعير ، ومن ثم لا يكون هذا مسئولا .

وهذه هى القاعدة العامة فى العارية وفى سائر العقود . إلا أن القانون قد أورد فى العارية استثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد فى مسئولية المستعير لأن العارية متمحضة تبرعا له ، فنص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٤١ مدنى كما رأينا : « وفى كل حال يكون ضامنا لهلاك الشىء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شىء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشىء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه » .

فلو استعار شخص مظلة من صديق له لرحلة فى يوم عاصف بعد أن تفقد مظلته فلم يجدها ، ثم وجدها قبل الخروج للرحلة ولكنه آثر الخروج بالمظلة التى استعارها ، فاقتلعتها عاصفة وأتلفتها ، كان المستعير هنا مسئولا ولو أن التلف كان بقوة قاهرة ، إذ كان فى وسعه أن يتحاشى تلف مظلة المعير باستعمال مظلته[3] .

ولو استعار شخص عينا وحملها معه فى البحر فأوشكت السفينة على الغرق ، فركب زورق النجاة ولم يكن يستطيع أن يأخذ معه فى الزورق إلا العين التى استعارها أو عينا أخرى يملكها ، فأخذ العين التى يملكها ، فإنه يكون أيضاً مسئولا ، لأنه كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكا له أو الشىء المعار ، فاختار أن ينقذ

---

(١) الوسيط ١ فقرة ٥٢٩ ص ٧٨٤ .

(٢) انظر عكس ذلك حيث يوجد نص على التضامن المادة ٧٣٩ من تقنين الموجبات والعقود اللبنانى .

(٣) بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٠ .

ما يملكه . ويجب أن يكون متمكنا من أخذ العين المعارة بدلا من العين المملوكة له فلم يأخذها وآثر إنقاذ ملكه ، حتى لو كانت العين التي يملكها أكبر قيمة من العين المعارة[1] . أما إذا كان وهو في عجلته لركوب زورق النجاة أخذ معه ما وجده أمامه دون أن يتخير ، فكان ما أخذه هو العين المملوكة له دون العين المعارة ، فإنه لا يكون مسئولا لأنه لم يتعمد أن ينقذ ما يملكه بتضحية الشيء المعار[2] .

وقد كانت القواعد العامة تقضي بعدم مسئولية المستعير في الأحوال المتقدم ذكرها لانتفاء علاقة السببية كما قدمنا . ولا شك في أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد ، إذ يطلب منه بذل ماله لإنقاذ مال المعير . ويبرر ذلك أن المعير ذو مروءة ، فوجب على المستعير أن يقابل المروءة بمثلها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « ويفهم من ذلك أن المشروع لا يكتفي في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ باشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال المعير على إنقاذ مال نفسه »[3] .

٨٦٢ — الاتفاق على تعديل قواعد المسئولية : وغني عن البيان أن ما قدمناه من القواعد في مسئولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى : « وكل ذلك نص عليه المشروع باعتباره مقررا لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه »[4] .

ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستعير ، فيكون مسئولا حتى عن القوة القاهرة وفي غير الفرضين السابق ذكرهما . كما يجوز الاتفاق على

---

(١) بوتييه فقرة ٥٦ — بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٣ — جيوار فقرة ٣٩ — هيك ١١ فقرة ١٦٠ — بون ١ فقرة ٩٥ — ترولون فقرة ١١٧ — عكس ذلك ديرانتون ١٧ فقرة ٥٢٧ — ديفرچيه فقرة ٦٨ — لوران ٢٦ فقرة ٤٧٤ .

(٢) بوتييه فقرة ٥٦ — جيوار فقرة ٣٩ — بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

التخفيف من هذه المسئولية ، فلا يكون مسئولا أصلا إذا وقع الهلاك بقوة قاهرة ولو فى الفرضين المتقدمين ، أو لا يكون مسئولا إلا عن عنايته هو فى حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرجل المعتاد ، أو لا يكون مسئولا حتى عن تقصيره . فخطأه فى جميع هذه الأحوال خطأ عقدى لا تقصيرى ، فيجوز الاتفاق على الإعفاء من المسئولية عنه ، إلا إذا كان غشا أو خطأ جسيما(١) .

المبحث الثالث

رد الشيء المعار

٨٦٣ — نص قانونى : تنص المادة ٦٤٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« ١ — متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذى تسلمه بالحالة التى يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف » .

« ٢ — ويجب رد الشيء فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمه فيه ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك »(٢) .

ويقابل النص فى التقنين المدنى القديم المادة ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤(٣) .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى م ٦٠٨ — وفى التقنين المدنى الليبى م ٦٤١ — وفى التقنين المدنى العراقى م ٨٦٠ و م ٨٥٦ — وفى تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ و م ٧٤٤ — ٧٤٥(٤).

---

(١) انظر عكس ذلك وأنه لا يجوز الاتفاق على التشديد فى المسئولية أو على التخفيف منها فتكون هذه القواعد من النظام العام : تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٨ (انظر آنفاً فقرة ٨٥٨ فى الهامش) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨٥٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧٠ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٣ — ص ٦٨٥) .

(٣) التقنين المدنى القديم م ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤ : وعليه أن يرد الشيء المستعار فى الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد .

(وأحكام التقنين المدنى القديم تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

٨٦٤ – تطبيق القواعد العامة : والتزام المستعير برد الشيء المعار تسرى فيه القواعد العامة . فيجب عليه أن يرد الشيء ذاته، لا شيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة(١). ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزياداته ، كما لو كان الشيء المعار ماشية فيردها مع نتاجها . ومصروفات الرد تكون عليه ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام(٢) .

ويرد الشيء المعار فى الحالة التى يكون عليها وقت الرد ، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تعيب ، لم يستطع أن يتخلص من المسئولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التعيب كان بسبب أجنبى فى غير الفرضين المعروفين ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . أما إذا كان الشيء قد ضاع ، فلأن الالتزام بالرد التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية

= التقنين المدنى السورى م ٦٠٨ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٤١ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٦٠ : ١ – متى انتهت الإعارة ، وجب على المستعير أن يرد العارية إلى المعير بنفسه أو على يد أمينه . فإن كانت من الأشياء النفيسة سلمها ليد المعير نفسه ، وإلا فلمن يقضى الاتفاق أو العرف بتسليمها إليه . ٢ – وإذا أخل المستعير بالالتزام المتقدم ذكره وتلفت العارية أو نقصت قيمتها ، لزمه الضمان .

م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

(وأحكام التقنين العراقى تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المصرى) .

تقنين الموجبات والعقود اللبنانى م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد فى الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التى لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤٤ : على المستعير أن يرد العارية فى المكان الذى استلمها فيه ، ما لم يكن هناك نص مخالف .

م ٧٤٥ : على المستعير أن يقوم بنفقات استلام العارية وردها .

(وتتفق أحكام التقنين اللبنانى مع أحكام التقنين المصرى) .

(١) قارن بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٢ ص ٤٥١ (ويقولون إنه يبدو أن المعير لا يصح له أن يرفض استرداد شيء جديد مطابق للشيء المعار الذى استعمله المستعير ويريد الاحتفاظ به لمصلحة مشروعة ، مادام المعير لا مصلحة له فى هذا الرفض . ويستشهدون بحكم محكمة السين فى ١١ يونيه سنة ١٩٥١ جازيت دى باليه ١٩٥١ – ٢ – ٢٢٠) .

(٢) انظر م ٨٥٦ مدنى عراقى وم ٧٤٥ تقنين الموجبات والعقود اللبنانى (آنفاً فقرة ٨٦٣ فى الهامش) .

بخلاف الالتزام بالحفظ ، وقد قررنا ذلك فى الإيجار ، فإن المستعير يكون مسئولا عن الضياع إلا إذا أثبت السبب الأجنبى ، ولا يكفى أن يثبت أنه بذل العناية المطلوبة .

٨٦٥ – *متى وأين يكون الرد :* ويكون الرد عند انتهاء العارية ، وقبل ذلك لا يجبر المستعير على الرد . وسنرى أن العارية تنتهى بانقضاء أجلها أو بسقوط الأجل أو الفسخ .

ويقع الرد فى المكان الذى تسلم فيه المستعير الشىء المعار ، ما لم يتفق على غير ذلك (م ٦٤٢/٢ مدنى) . وكانت القواعد العامة تقضى بأن يكون الرد فى موطن المدين بالالتزام أى فى موطن المستعير ، كما هى الحال فى عقد القرض حيث يلتزم المقترض برد القرض فى موطنه . ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً ، أو منقولا كبير الكلفة فى نقله ، فأوجب القانون على المستعير أن يقوم بنقله إلى المكان الذى تسلمه فيه لرده إلى المعير فى هذا المكان . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « وقد أوجب المشروع فى العارية أن يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم أولا ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه فى عقد القرض ، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقترض ويرد مثلها . أما فى العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقولا كبير الكلفة فى نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه فى موطن المستعير ، وإنما يكون الرد فى المكان الذى حصل فيه التسليم . وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه »[1] .

٨٦٦ – *دعاوى المعير لاسترداد العارية :* وللمعير أن يسترد الشىء المعار بدعوى العارية ، وهى دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ، ولا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة . وله كذلك ، إذا كان مالكاً ، أن يرفع دعوى الملكية[2] ، وهى دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أى شخص يكون الشىء المعار فى

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٤ .

(٢) وللمستعير إذا انتقلت إليه الملكية من المعير أن يسترد كذلك الشىء المعار ممن يكون قد نقل له منفعة هذا الشىء (استئناف مختلط ٢١ أبريل سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٨٠) .

حيازته . ولا تسقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط ، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء المعار إذا انتقل إلى حائز بالتقادم المكسب الطويل أو القصير . أما إذا بقى الشيء فى يد المستعير أو ورثته ، فالحيازة مشوبة بالغموض ، ومن ثم لا تؤدى إلى كسب الملكية إلا إذا غير الحائز نيته وبين فى وضوح أنه يحوز الشيء كمالك . وإذا كان الشيء منقولا وانتقل إلى حائز حسن النية ، ملكه هذا بالحيازة[1] .

وفى جميع الأحوال التى يفقد فيها المعير ملكية الشيء ، يجوز له الرجوع بالتعويض على المستعير بدعوى العارية . وكذلك يكون المستعير مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة إذا هو بدد الشيء المعار ، إذ العارية من العقود التى ترد فيها هذه الجريمة[2] .

---

(١) بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦١ – كولان وكابيتان ودى لاموراندير ٢ فقرة ١٢١٥ ص ٧٩٧ .

(٢) بلانيول وريبير وساڤاتييه ١١ فقرة ١١٣٤ .

الفصل الثالث

انتهاء العارية

٨٦٧ — العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير : العارية لا تلزم المستعير . فيجوز له إنهاؤها فى أى وقت ، ولو قبل انقضاء الأجل المعين لها . ذلك أن هذا الأجل إنما تقرر لمصلحته ، فيجوز له النزول عنه ، ورد الشىء المعار إلى المعير فى أى وقت شاء . غير أنه إذا اختار المستعير قبل انقضاء الأجل وقتا يرد فيه الشىء المعار ، وكان الرد فى هذا الوقت يضر المعير ، كأن يكون على أهبة سفر أو لم يتوقع الرد فلم يستعد لتسلم الشىء ، فإنه لا يجبر على قبول الرد ، ويجب على المستعير التريث واختيار الوقت المناسب . وتقول الفقرة الثالثة من المادة ٦٤٣ مدنى فى هذا الصدد : « وفى كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشىء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله » .

ولكن العارية تلزم المعير . فلا يستطيع إجبار المستعير على الرد قبل انتهاء العارية . وتنتهى عادة بانقضاء الأجل المعين لها وقد تنتهى قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما بسقوط الأجل ، وإما بفسخ العارية[1] .

الفرع الأول

انتهاء العارية بانقضاء الأجل

٨٦٨ — نص قانونى : تنص المادة ٦٤٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

---

(١) ولا تنتهى العارية ببيع المعير للعين المعارة إذا كان للعارية تاريخ ثابت سابق على البيع ، وهذه هى القاعدة التى تقررت فى بيع العين المؤجرة ، وقد تقدم أنها مجرد تطبيق للمبدأ المقرر فى انتقال الحقوق والالتزامات للخلف الخاص ، فتسرى على العارية كما تسرى على سائر العقود (انظر بودرى وڤال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٩ : ويبنيان عدم انتهاء العارية على حق المستعير فى حبس العين لينتفع بها حتى انتهاء العارية — ولكن هذا الحق شخصى لا يجوز التمسك به إلا تجاه المعير ، فالتمسك به ضد الخلف الخاص يقتضى الاستناد إلى نظرية الاستخلاف على الحقوق — قارن بيدان ١٢ فقرة ٢٣١ — أنسيكلوبيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ٢٩) .

« ١ – تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه . فإذا لم يعين لها أجل ، انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله » .

« ٢ – فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير إنهاؤها في أي وقت » .

« ٣ – وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله »[(1)] .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٢/٥٧٤ – ٥٧٥[(2)] .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٩ – وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٢ – وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦١ – وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ – ٧٤١[(3)] .

٨٦٩ – فروض ثلاثة لانقضاء الأجل : وهناك فروض ثلاثة لانقضاء الأجل استعرضها النص المتقدم الذكر :

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٦٠ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٦ – ص ٦٨٨) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٧٢/٥٧٤ – ٥٧٥ : وعليه (المستعير) أن يرد الشيء المستعار في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفي حالة عدم تعيين الميعاد ، يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستعار لأجله .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٩ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٢ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦١ (موافق) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤١ : إذا كانت الإعارة لأجل غير معين ، وجب على المستعير أن يرد العارية بعد استعمالها وفاقاً للغاية المتفق عليها أو للعرف . وإذا كان الغرض المقصود منها لم يعين ، فللمعير أن يطلبها في كل آن ، ما لم يكن هناك عرف مخالف .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري) .

أولا ـ أن يكون للعارية أجل معين اتفق عايه المتعاقدان ، كما إذا أعار شخص شخصاً آخر كتابا أو سيارة لمدة أسبوع . فتنتهى العارية بانقضاء الأسبوع ، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذى استعار من أجله السيارة أو لم ينته من ذلك .

ثانيا ـ ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ، ولكنهما اتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشيء . فقد يتفقان على إعارة السيارة ليسافر المستعير بها إلى بلد معين . أما الكتاب فالمفروض ، عند عدم الاتفاق على أجل معين ، أن هناك اتفاقا ضمنيا على أن يكون الغرض من العارية هو أن يقرأ المستعير الكتاب إلى آخره . ففى هذا الفرض تنتهى العارية بانتهاء استعمال الشيء فيما أعير من أجله . فتنتهى عارية السيارة برجوع المستعير من السفر فى غير إبطاء لامبرر له ، وتنتهى عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءته فى وقت معقول[1] .

ثالثا ـ ألا يتفق المتعاقدان لا على أجل ولا على غرض معين . فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً ليسكنها دون أن يعين مدة أو غرضا ، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهى بانقضائها العارية ، فإن العارية فى هذه الحالة تنتهى فى أى وقت يريده المعير[2] ، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإخلاء ، دون أن يتقيد المعير بالمواعيد القانونية المقررة فى الإيجار . ونرى من ذلك أن العارية فى الفرض الذى نحن بصدده لا تلزم المعير ولا تلزم المستعير ، فيجوز لأى منهما إنهاؤها فى أى وقت . ولا يعترض على ذلك بأن التزام كل من المتعاقدين معلق على شرط إرادى ، فالشرط هنا فاسخ لا واقف .

---

(١) وقد يحدد المتعاقدان للعارية غرضاً معيناً وأجلا معيناً فى وقت واحد ، فيعير شخص شخصاً آخر كتاباً ليقرأه فى مدة شهر ، فالمفروض هنا أن المدة إنما عينت كحد أقصى للعارية ، فإذا قرأ المستعير الكتاب قبل انقضاء الشهر انتهت العارية ووجب عليه رده (بوتييه فقرة ٤٦ – جيوار ٢ فقرة ٤٦ – بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٢) .

(٢) وتكون العبرة فى تحديد قيمة الشيء المعار بوقت طلب الرد (استئناف مختلط ٣ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٩) .

الفرع الثانى

انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل

سقوط الأجل وفسخ العارية

٨٧٠ – **نصوص قانونية** : تنص المادة ٦٤٤ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« يجوز للمعير أن يطلب فى أى وقت إنهاء العارية فى الأحوال الآتية » :

« (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشىء لم تكن متوقعة » .

« (ب) إذا أساء المستعير استعمال الشىء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه » .

« (جـ) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير » .

وتنص المادة ٦٤٥ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« تنتهى العارية بموت المستعير ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره »[1] .

ولا مقابل لهذه النصوص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامها تتفق مع القواعد العامة .

وتقابل النصوص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى

---

(١) تاريخ النصوص :

م ٦٤٤ : ورد هذا النص فى المادة ٨٦١ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة مع تحوير لفظى طفيف تحت رقم ٦٧٢ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧١ . ووافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ بعد إدخال تعديل لفظى أصبح معه النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٦٤٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٨ – ص ٦٩٠) .

م ٦٤٥ : ورد هذا النص فى المادة ٨٦٢ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « تنتهى العارية بموت المستعير ، ويبقى فى تركته ما نشأ عنها من التزامات ، وهذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك » . وفى لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٧٣ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ – ص ٦٩٢) .

م ٦١٠ – ٦١١ – وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ – ٦٤٤ – وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ – ٨٦٣ – تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ و م ٧٥٢[1].

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أنه إذا اتفق على أجل معين للعارية أو على غرض معين ، فإن العارية مع ذلك تنتهي قبل انقضاء الأجل أو قبل تحقيق الغرض ، إما بسقوط الأجل إذا طرأت حاجة للمعير أو أعسر المستعير أو مات ، وإما بفسخ العارية إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في المحافظة عليه . أما إذا لم يتفق على أجل معين ولا على غرض معين ، فإن العارية كما قدمنا تنتهي في أي وقت يريده المعير ، فلا حاجة لسقوط الأجل ولا لفسخ العارية .

٨٧١ – انتهاء العارية بسقوط الأجل : وأسباب سقوط الأجل ثلاثة ، واحد يرجع إلى المعير وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار ، واثنان يرجعان إلى المستعير وهما إعساره وموته .

١ – فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة ، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها واسترداد الشيء المعار . وقد رأينا أن الحكم في الإيجار يختلف ، وأنه لا يجوز للمؤجر أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك (م ٦٠٧ مدني) . ويرجع السبب

---

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦١٠ – ٦١١ (مطابقتان) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٣ – ٦٤٤ (مطابقتان) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٢ (توافق م ٦٤٤ مصري) .

م ٨٦٣ : ١ – تنتهي الإعارة بموت المستعير ، ولا تنتقل إلى ورثته إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . ٢ – فإن مات المستعير مجهلا العارية ولم توجد في تركته ، تكون ديناً واجباً أداؤه من التركة . (وأحكام هذه المادة تتفق مع أحكام المادة ٦٤٥ مصري) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٢ : يجوز للمعير أن يطلب رد العارية إليه حتى قبل انتهاء المدة أو قبل الاستعمال المتفق عليهما ، وذلك في الأحوال الآتية : أولا – إذا احتاج هو إلى العارية احتياجاً شديداً وغير منتظر . ثانياً – إذا أساء المستعير استعمالها أو استعملها لغير الغرض المنصوص عليه في العقد . ثالثاً – إذا لم يصرف إليها العناية اللازمة .

م ٧٥٢ : ينحل عقد الإعارة بوفاة المستعير . على أن الموجبات الناشئة عنه تنتقل إلى ورثته .

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . ولم يذكر التقنين اللبناني إعسار المستعير كسبب لسقوط الأجل ، ولكن القواعد العامة تقضي بذلك) .

إلى أن المستأجر يدفع مقابلا لانتفاعه بالشيء ، ولا يدفع المستعير شيئاً فتقدم حاجة المعير . ويشترط فى الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة ، فإذا كان المعير يستطيع الانتظار حتى ينقضى أجل العارية ، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت انعقاد العارية ومع ذلك أقدم على التعاقد ، لم يجز له إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها . بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة ، وكان المعير مقصراً فى إبرام العارية دون تبصر بحاجته إلى الشيء المعار ، أو كان إنهاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز للقاضى أن يرفض الحكم بإنهاء العارية(١) .

٢ — وقد يعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو يكون معسراً قبل انعقادها دون أن يعلم المعير بذلك ، فيجوز للمعير إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار . ويمتنع المعير عن تسليم الشيء المعار إن لم يكن قد فعل ، ويسترده إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له إنهاء العارية(٢) .

٣ — وقد يموت المستعير قبل انقضاء أجل العارية ، فتنتهى العارية بموته ، لأن شخصيته محل اعتبار فى العقد ، وقد قصد المعير أن يعيره هو فلا تنتقل العارية إلى ورثته ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . والالتزامات التى تكون قد نشأت

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « بما أن المعير متبرع ، فإذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة إلى الشيء المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ، ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل . وذلك لأنه أولى من المستعير بالانتفاع بماله . ويكون للقاضى فى هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلى الشيء المعار عاجلة غير متوقعة : انظر التقنين الفرنسى م ١٨٨٩ — وتقنين كويبك م ١٧٧٤ — وعكس ذلك التقنين النمساوى م ٩٧٦ . فإذا وجد القاضى أن المعير مقصر فى عقد العارية دون تبصر بحاجته إلى الشيء المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز له أن يرفض إلغاء العارية (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩) . وانظر أيضاً بودرى وفال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٦ — أنسيكلوبيدى داللوز ٤ لفظ Prêt فقرة ١١٧ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « وإذا أعسر المستعير بعد انقضاء العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقاً على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ — ص ٦٩٠) .

فى ذمة المستعير بسبب العارية ، كالالتزام بالرد والالتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر فى المحافظة على العارية أو فى استعمالها ، تبقى فى تركة المستعير يطالب المعير بها . أما موت المعير فلا ينهى العارية ، وتنتقل حقوق المعير إلى ورثته ، وكذلك تنتقل التزاماته فى حدود تركته[1] .

٨٧٢ — انتهاء العارية بالفسخ : وتنتهى العارية « إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه » (م ٦٤٤ حرف ب مدنى) .

وهنا يتجلى فى وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين ، لأن الفسخ لا يرد إلا فى العقود الملزمة للجانبين . بل إن العارية عقد ملزم للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً فى التقنين المدنى القديم ، كما سبق القول[2] . فإن التزام المستعير باستعمال الشيء على الوجه الواجب وبالمحافظة عليه ، يقابله التزام المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار طول مدة العارية . فإذا أخل المستعير بالتزامه ، وأساء استعمال الشيء أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، كان للمعير أن يفسخ العقد ، فيتحلل من التزامه بترك المستعير ينتفع بالشيء طول مدة العارية ، ويسترده قبل انقضاء هذه المدة . وهذا التحليل يستقيم ، بل هو ضرورى ، سواء اعتبرت العارية عقداً عينياً كما كانت فى التقنين المدنى القديم ، أو اعتبرت عقداً رضائياً كما أصبحت فى التقنين المدنى الجديد .

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « لما كانت العارية تبرعاً ، فالغالب أن يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير . فإذا مات المستعير تنتهى العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . ومتى انتهت العارية بموت المستعير ، فإن التزامات المستعير ، كالالتزام برد العارية وغيره ، تبقى فى تركته وتعتبر ديناً عليه . أما موت المعير فلا ينهى العارية ، وتبقى فى تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٢٤ وفقرة ٨٤٣ .

فهرس

لمشتملات الكتاب بمجلديه

صفحة

عقد الايجار

مقـــدمة

صفحة

الباب الأول

الإيجار بوجه عام

الفصل الأول – أركان الإيجار

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

الفصل الثانى — الآثار التى تترتب على الإيجار

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

الفصل الثالث – انتهاء الإيجار

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

الباب الثانى

بعض أنواع الإيجار

الفصل الأول - إيجار الأماكن

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

صفحة

الفصل الثانى – إيجار الأراضى الزراعية

صفحة

صفحة

صفحة

الفصل الثالث – إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

صفحة

صفحة

صفحة

عقد العارية

تمهيد

الفصل الأول – أركان العارية

الفصل الثانى ـ آثار العارية

صفحة

الفصل الثالث — انتهاء العارية

تصويب

جاء فى صفحات ٤٩٨ و ٤٩٩ و ٥٠٨ أن الأجرة التى يضمنها حق امتياز المؤجر يجوز أن تزيد على أجرة سنتين . والصحيح أن هذا هو حكم التقنين المدنى القديم . أما فى التقنين المدنى الجديد فلا يجوز أن تزيد الأجرة التى يضمنها هذا الامتياز على أجرة سنتين ، كما هو صريح نص المادة ١١٤٣ من هذا التقنين .


